

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. 104 (3ª Época) • AGOSTO DE 2022

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

SUMARIO

I. NOTICIAS DE INTERÉS

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Jefatura del Estado.

Presidencia del Gobierno.

Ministerio de Justicia.

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Ministerio de Defensa.

Banco de España.

Tribunal Constitucional.

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

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

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Otros Entes.

CC.AA

Andalucía

Baleares

Cantabria

Cataluña

Galicia

La Rioja

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

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.2. Propiedad

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

ÍNDICE

I. NOTICIAS DE INTERÉS

JEFATURA DEL ESTADO

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-12925.pdf>

MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Costas

Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-12932.pdf>

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

T.C. VIOLENCIA DE GÉNERO. PROTECCIÓN DE LA INFANCIA Y LA FAMILIA. INTERÉS DEL MENOR. Pleno. Sentencia 98/2022, de 12 de julio de 2022. Cuestión de inconstitucionalidad 4701-2020. Planteada por el Juzgado de Violencia sobre la Mujer núm. 1 de Jerez de la Frontera en relación con el inciso primero del artículo 92.7 del Código civil, en la redacción dada por la Ley 15/2005, de 8 de julio. Protección de la infancia y de la familia, interés superior del menor y libre desarrollo de la personalidad: inadmisión de la cuestión de inconstitucionalidad por indebida formulación del juicio de relevancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13794.pdf>

III. CASOS PRÁCTICOS

Seminario de Derecho Registral del Decanato de Madrid

PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGREGACIÓN. DIVISIÓN DE PISOS O LOCALES. ESTATUTOS. ¿ES ADMISIBLE UNA CLÁUSULA QUE ESTABLEZCA LA UNANIMIDAD PARA SEGREGAR O DIVIDIR?

Se plantea la cuestión de si es posible la inscripción de una cláusula de estatutaria en una propiedad horizontal por la que se impone la necesidad de unanimidad de la junta de propietarios para poder segregar los pisos o locales.

ANOTACIÓN DE DEMANDA. PRÓRROGA DE LA MISMA HABIENDO SIDO PRESENTADO EL MANDAMIENTO DE PRÓRROGA A FINALES DE 2020. CADUCIDAD. ¿CABE SU CANCELACIÓN POR HABER TRANSCURRIDO 20 AÑOS DESDE SU PRÓRROGA?

Una anotación de demanda por la que se solicitaba el deslinde de una finca anotada en 1997 fue prorrogada el 10 de febrero de 2001, en virtud de un mandamiento presentado en el Registro en diciembre del año 2000. Se plantea si la citada anotación preventiva se puede cancelar por haber transcurrido 20 años desde la fecha de la prórroga, en aplicación del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

DIVISIÓN HORIZONTAL. OBRA NUEVA. AMPLIACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL. NECESIDAD DE LICENCIA.

En una escritura se procede a la ampliación de la construcción existente en el Registro, ampliando en dos plantas las ya existentes, al amparo del art. 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y con posterioridad se divide en régimen de propiedad horizontal constituyendo dos fincas independientes, destinadas a locales comerciales y garajes:

Finca número uno: formada por parte de la planta baja y la totalidad del resto de plantas situadas sobre rasante (excluidas zonas comunes).

Finca número dos: formada por la planta sótano y una parte de la planta baja (excluidas zonas comunes).

¿Es necesario exigir la licencia de división horizontal para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad?

SEPARACIÓN DIVORCIO. DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR. LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. CONVENIO REGULADOR QUE ATRIBUYE, EN PRINCIPIO, EL DERECHO DE USO A LA MADRE, EN COMPAÑÍA DE LOS HIJOS MENORES, LIQUIDANDO A CONTINUACIÓN LOS GANANCIALES EN EL MISMO CONVENIO, CON ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD DE DICHA VIVIENDA A AQUELLA.

En una cláusula de un convenio regulador se atribuye el uso y disfrute del inmueble que ha sido el último domicilio

conyugal a la madre, en compañía de sus hijos menores. A continuación en el propio convenio se liquida la sociedad de gananciales y se adjudica a la madre la titularidad plena de la única vivienda respecto de la que antes se le ha atribuido el uso.

Se dice expresa en el convenio lo siguiente: “cada cónyuge tendrá con carácter exclusivo el dominio, disfrute, administración y libre disposición de los bienes que se le han adjudicado como consecuencia de la liquidación practicada, así como de los que ya le pertenecían a cada uno de ellos con carácter privativo.”

Se plantea la cuestión de si, ante tal expresión, es necesaria la constancia registral del derecho de uso y la restricción a la facultad dispositiva prevista en el actual artículo 96 del Código Civil.

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN. ELEMENTO COMÚN CONSISTENTE EN UN JARDÍN AL QUE NO SE TIENE ACCESO DESDE EL ELEMENTO PRIVATIVO AL QUE LE CORRERESPONDE SU USO Y DISFRUTE. ¿PUEDE DICHO DEPARTAMENTO ABRIR UNA PUERTA DE ACCESO DESDE SU VIVIENDA AL JARDÍN?. CONSENTIMIENTO, EN SU CASO, DE TODOS LOS PROPIETARIOS CON LA CONDICIÓN DE QUE TAL ELEMENTO NO SE DEDIQUE A LA HOSTELERÍA.

En un régimen de propiedad horizontal uno de los elementos privativos, situado en planta baja, tiene el uso y disfrute de un pequeño jardín que se considera elemento común. En el elemento privativo hay dos ventanas sobre el jardín, pero no hay puerta de acceso al mismo, de modo que el propietario del elemento privativo, para acceder al mismo, debe salir a la calle y entrar por una puerta exterior en el jardín.

¿Puede el titular del departamento privativo abrir una puerta de acceso de su vivienda al jardín?

Según comenta el interesado, los demás propietarios de la división horizontal accederían a permitir las obras para la construcción de la citada puerta siempre que se comprometiera a no realizar actividades de hostelería. ¿Cómo se podría hacer constar en el Registro tal limitación?



Casos prácticos agosto 2022 Seminario Madrid.pdf

IV. NORMAS

B.O.E

Cortes Generales.

Medidas urgentes

Resolución de 25 de agosto de 2022, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 13/2022, de 26 de julio, por el que se establece un nuevo sistema de cotización para los trabajadores por cuenta propia o autónomos y se mejora la protección por cese de actividad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/30/pdfs/BOE-A-2022-14220.pdf>

Resolución de 25 de agosto de 2022, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/30/pdfs/BOE-A-2022-14221.pdf>

Resolución de 25 de agosto de 2022, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 15/2022, de 1 de agosto, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de incendios forestales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/30/pdfs/BOE-A-2022-14222.pdf>

Jefatura del Estado.

Medidas urgentes

Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-12925.pdf>

Real Decreto-ley 15/2022, de 1 de agosto, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de incendios forestales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-12926.pdf>

Presidencia del Gobierno.

Organización

Real Decreto 662/2022, de 29 de julio, por el que se reestructura la Presidencia del Gobierno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12799.pdf>

Ministerio de Justicia.

Recursos

Resolución de 8 de junio 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 Sevilla n.º 12, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de un bien inmueble mediante convenio regulador de los efectos de una separación matrimonial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12855.pdf>

Resolución de 8 de junio 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 Novelda, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12856.pdf>

Resolución de 8 de junio 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 Corralejo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por dudas en la identidad de la finca por estar incluida en otra mayor ya inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12857.pdf>

Resolución de 8 de junio 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 Albaida, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12858.pdf>

Resolución de 9 de junio 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 Cáceres n.º 1, por la que se suspende una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12859.pdf>

Resolución de 9 de junio 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 Águilas, por la que se deniega la cancelación de un derecho de vuelo solicitada por prescripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12860.pdf>

Resolución de 9 de junio 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 Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción de una segregación formalizada en escritura de constitución de Junta de Compensación y protocolización del proyecto de compensación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12861.pdf>

Resolución de 10 de junio 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 20 a cancelar determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12862.pdf>

Resolución de 10 de junio 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 Alicante n.º 4, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12863.pdf>

Resolución de 10 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Burgos, de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una compañía sobre cese y nombramiento de cargos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12864.pdf>

Resolución de 4 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles II de Barcelona, por la que se deniega el depósito de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 a causa de no constar en acta notarial la celebración de la junta general de socios en que se acordó su aprobación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12865.pdf>

Resolución de 5 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de despacho expedida por la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 6 respecto de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12866.pdf>

Resolución de 5 de julio 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 Córdoba n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12867.pdf>

Resolución de 5 de julio 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 Vilafranca del Penedès, por la que tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con oposición del titular de una finca colindante, se suspende la inscripción de la georreferenciación solicitada para una finca resultante de agrupación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12868.pdf>

Resolución de 6 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador mercantil I de Valencia, en relación con una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de ampliación de capital.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12869.pdf>

Resolución de 6 de julio 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 Almonte, por la que se suspende la solicitud de cancelación por instancia privada de una condición resolutoria inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12870.pdf>

Resolución de 6 de julio 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 Vigo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cancelación de una hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12871.pdf>

Nacionalidad española

Real Decreto 690/2022, de 1 de agosto, por el que se concede la nacionalidad española por carta de naturaleza a doña Carmen Rosa Torres Quijano.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13021.pdf>

Real Decreto 691/2022, de 1 de agosto, por el que se concede la nacionalidad española por carta de naturaleza a doña Lucía Antonella Chalco Torres.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13022.pdf>

Real Decreto 692/2022, de 1 de agosto, por el que se concede la nacionalidad española por carta de naturaleza a don Marcos Rafael Chalco Torres.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13023.pdf>

Recursos

Resolución de 7 de julio 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 Denia n.º 2 a inscribir una escritura de extinción de régimen de multipropiedad respecto de determinados inmuebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13024.pdf>

Resolución de 7 de julio 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 Madrid n.º 16 a inscribir una escritura de cambio de uso de local comercial a vivienda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13025.pdf>

Resolución de 7 de julio 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 Santiago de Compostela n.º 1, por la que se deniegan las inscripciones derivadas de la sentencia firme dictada en autos de juicio ordinario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13026.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 3, por la que se deniega la inscripción de una agrupación de fincas por dudas fundadas sobre el mantenimiento de la identidad de las fincas registrales agrupadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13027.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Telde, por la que se deniega la inscripción de una agrupación de varias fincas registrales para su posterior segregación en cinco fincas registrales, que se adjudican a cada uno de los herederos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13028.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Madrid n.º 54 a inscribir una escritura de préstamo con constitución de hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13029.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Reus n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una porción de terreno en la que se concreta una participación indivisa de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13030.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Huelva n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia acompañada de otra de subsanación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13031.pdf>

Resolución de 11 de julio 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 Albocàsser-Morella, por la que se deniega la inscripción de unas segregaciones inferiores a la unidad mínima de cultivo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13032.pdf>

Resolución de 12 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Paterna n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de división horizontal tumbada y extinción de proindiviso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13033.pdf>

Resolución de 12 de julio 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 Archena, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica y de una declaración de obra nueva sobre una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13034.pdf>

Resolución de 12 de julio 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 Adra, por la que se deniega la inscripción de una sentencia firme por la que se declara resuelta una permuta de solar por obra futura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13035.pdf>

Resolución de 12 de julio 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 Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de declaración de obra nueva y compraventa y otra escritura de compraventa previa segregación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13036.pdf>

Resolución de 12 de julio 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 4, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13037.pdf>

Resolución de 13 de julio 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 Badajoz n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de legado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13038.pdf>

Resolución de 13 de julio 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 Baena, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, por oposición de colindantes.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13039.pdf>

Resolución de 13 de julio 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 Almuñécar, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13040.pdf>

Resolución de 13 de julio 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 Madrid n.º 44, por la que se deniega la inscripción de una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13041.pdf>

Resolución de 13 de julio 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 Santa Cruz de La Palma, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento en el que se transcribe una providencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13042.pdf>

Resolución de 14 de julio 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 Corcubión-Muros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13043.pdf>

Resolución de 14 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santoña, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de determinado documento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13044.pdf>

Resolución de 14 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 11, por la que se deniega la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13045.pdf>

Resolución de 14 de julio 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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca y su consiguiente rectificación de descripción y coordinación gráfica con el Catastro.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13046.pdf>

Resolución de 14 de julio 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 Narón, por la que se deniega la inscripción de una escritura de transmisión de derechos mineros.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13047.pdf>

Resolución de 14 de julio 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 Narón, por la que se deniega la inscripción de una escritura de transmisión de derechos mineros.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13048.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 15 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de vehículos, letras de identificación F-FC-L, para ser utilizado por FCE Bank plc, sucursal en España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/03/pdfs/BOE-A-2022-13086.pdf>

Recursos

Resolución de 12 de julio 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 Valencia n.º 3, por la que se deniega la certificación del historial registral de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13132.pdf>

Resolución de 18 de julio 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 A Coruña n.º 2 a inscribir una escritura por la que se modifica la descripción de tres plazas de garaje.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13133.pdf>

Resolución de 18 de julio 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 Ciudad Real n.º 1 a practicar la cancelación de una hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13134.pdf>

Resolución de 18 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de A Pobra de Trives a inscribir una escritura de rectificación de otra de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13135.pdf>

Resolución de 18 de julio 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 La Unión n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13136.pdf>

Resolución de 18 de julio 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 Redondela-Ponte Caldelas, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13137.pdf>

Resolución de 18 de julio 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 Barcelona n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una escritura de opción de compra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13138.pdf>

Resolución de 18 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Córdoba, por la que se deniega la inscripción de una reserva de dominio sobre determinados bienes muebles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13139.pdf>

Resolución de 19 de julio 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 Madrid n.º 25 a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13140.pdf>

Resolución de 19 de julio 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 Toro-Fuentesaúco, por la que se suspende la inscripción de un legado en virtud de dos testimonios de sentencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13141.pdf>

Resolución de 19 de julio 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 Parla n.º 1, por la que se suspende una inscripción de un testimonio de una sentencia judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13142.pdf>

Resolución de 19 de julio 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 Manresa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un decreto dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13143.pdf>

Resolución de 19 de julio 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 Almería n.º 1, por la que se deniega la prórroga de una anotación preventiva de sentencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13144.pdf>

Resolución de 19 de julio 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 Granada n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13145.pdf>

Resolución de 19 de julio 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 suspende la práctica de una anotación de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13146.pdf>

Resolución de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Albacete n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13147.pdf>

Resolución de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la cancelación de una inmatriculación del registrador de la propiedad de Petra, al no haberse acreditado la publicación del correspondiente edicto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13148.pdf>

Resolución de 20 de julio 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 Miranda de Ebro, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento judicial de extinción de comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13149.pdf>

Resolución de 20 de julio 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 Tomelloso, por la que se suspende la inscripción de una adjudicación en procedimiento de apremio de parte de una finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13150.pdf>

Resolución de 20 de julio 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 Iznalloz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca, que procede de segregación por invasión de una finca ajena, cuyos titulares se oponen.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13151.pdf>

Resolución de 20 de julio 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 Castellón de la Plana n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una prohibición de disponer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13152.pdf>

Resolución de 20 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación del registrador de la propiedad de Reinosa, por las que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca y se suspende la de otra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13153.pdf>

Recursos

Resolución de 10 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Burgos, de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una compañía sobre cese y nombramiento de cargos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/08/pdfs/BOE-A-2022-13344.pdf>

Recursos

Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cazalla de la Sierra, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13420.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 San Agustín del Guadalix a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13421.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Sant Cugat del Vallès n.º 2 a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13422.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Sant Cugat del Vallès n.º 2 a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13423.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Sant Cugat del Vallès n.º 1 a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13424.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Miranda de Ebro, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento de menor cuantía.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13425.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Sant Vicenç dels Horts n.º 2, por la que se suspende la cancelación pretendida de una nota de inicio de expediente de doble inmatriculación, por no constar iniciado tal expediente ni practicada tal nota.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13426.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Barcelona n.º 5, por la que se suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13427.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Valencia n.º 10, por la que se suspende la inscripción del testimonio de auto de adjudicación y el mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13428.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra ubicada en zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13429.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Belmonte, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un proceso de ejecución de títulos judiciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13430.pdf>

Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles I de Tarragona, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13431.pdf>

Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Mahón, por la que se rechaza la escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13432.pdf>

Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles I de Málaga, por la que se rechaza la emisión de publicidad formal.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13433.pdf>

Resolución de 28 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la decisión del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 11 de prorrogar una anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13434.pdf>

Resolución de 28 de julio 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 Motril n.º 1 a inscribir la atribución de uso de una vivienda en convenio regulador de los efectos de un divorcio.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13435.pdf>

Resolución de 28 de julio 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 Santander n.º 4, por la que se deniega la inscripción de las referencias catastrales correspondientes a una serie de fincas y la rectificación de la superficie de una de ellas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13436.pdf>

Resolución de 28 de julio 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 Gandía n.º 1, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, existiendo oposiciones de varios interesados, se deniega la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13437.pdf>

Resolución de 28 de julio 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 Almería n.º 5, por la que se suspende una inmatriculación mediante el expediente previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, complementado con acta de notoriedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13438.pdf>

Resolución de 28 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Guadalajara, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13439.pdf>

Resolución de 29 de julio 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 Bilbao n.º 13, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13440.pdf>

Resolución de 29 de julio 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 Madrid n.º 39, por la que se suspende la inscripción de una escritura de venta extrajudicial derivada de ejecución extrajudicial hipotecaria notarial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13441.pdf>

Resolución de 29 de julio 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 Soria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13442.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13443.pdf>

Resolución de 29 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13444.pdf>

Resolución de 29 de julio 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 Valladolid n.º 6 a inscribir una escritura de liquidación de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13445.pdf>

Resolución de 29 de julio 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 Madrid n.º 22 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13446.pdf>

Bienes muebles. Financiación

Resolución de 15 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-VCS1, para ser utilizado por VFS Commercial Services Spain, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13509.pdf>

Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-VCS2, y sus Anexos, para ser utilizado por VFS Commercial Services Spain, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13510.pdf>

Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-VCS, y sus Anexos, para ser utilizado por VFS Commercial Services Spain, SA.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13511.pdf>

Recursos

Resolución de 27 de julio 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 Miranda de Ebro a inscribir una escritura de extinción de comunidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13512.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Sant Cugat del Vallès n.º 2 a certificar el precio de venta recogido en un asiento de inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13513.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Ferrol a inscribir una escritura de compraventa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13514.pdf>

Resolución de 27 de julio 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 Madrid n.º 16, por la que se deniega la inscripción de una resolución administrativa por la que se autoriza la realización de determinadas actividades de enseñanza.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13515.pdf>

Recursos

DEJA SIN EFECTO DICHAS RESOLUCIONES POR PUBLICIDAD EN SU PUBLICACIÓN EN EL BOE

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 10 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13857.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 8 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Albaida, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13858.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 9 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Águilas, por la que se deniega la cancelación de un derecho de vuelo solicitada por prescripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13859.pdf>

Recursos

DEJA SIN EFECTO DICHAS RESOLUCIONES POR PUBLICIDAD EN SU PUBLICACIÓN EN EL BOE

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 10 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil

y de bienes muebles de Burgos, de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una compañía sobre cese y nombramiento de cargos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/18/pdfs/BOE-A-2022-13882.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 10 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 20 a cancelar determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/18/pdfs/BOE-A-2022-13883.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 9 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 1, por la que se suspende una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/18/pdfs/BOE-A-2022-13884.pdf>

Recursos

DEJA SIN EFECTO DICHAS RESOLUCIONES POR PUBLICIDAD EN SU PUBLICACIÓN EN EL BOE.

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 8 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Novelda, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/19/pdfs/BOE-A-2022-13918.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 8 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por dudas en la identidad de la finca por estar incluida en otra mayor ya inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/19/pdfs/BOE-A-2022-13919.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 8 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 12, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de un bien inmueble mediante convenio regulador de los efectos de una separación matrimonial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/19/pdfs/BOE-A-2022-13920.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 9 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción de una segregación formalizada en escritura de constitución de Junta de Compensación y protocolización del proyecto de compensación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/19/pdfs/BOE-A-2022-13921.pdf>

Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Convenios

Resolución de 19 de julio de 2022, de la Dirección del Servicio de Planificación y Relaciones Institucionales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la Adenda al Convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para la transmisión de información registral de carácter censal, la mejora de las comunicaciones electrónicas y el acceso a través de internet a la información de los registros de la propiedad y mercantiles.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12876.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 27 de julio 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/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12878.pdf>

Números de identificación fiscal

Resolución de 28 de julio 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/2022/08/03/pdfs/BOE-A-2022-13089.pdf>

Resolución de 28 de julio 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/2022/08/03/pdfs/BOE-A-2022-13090.pdf>

Impuestos

Orden HFP/823/2022, de 24 de agosto, 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" y se establecen las condiciones y el procedimiento para su presentación, y se modifica la Orden HAP/1608/2014, de 4 de septiembre, por la que se aprueba el modelo 187 de "Declaración informativa. Acciones y participaciones representativas del capital o del patrimonio de las Instituciones de Inversión Colectiva y resumen anual de retenciones e ingresos a cuenta de IRPF, IS e IRNR en relación con rentas o ganancias patrimoniales obtenidas como consecuencia de transmisiones o reembolsos de esas acciones y participaciones y derechos de suscripción."

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/29/pdfs/BOE-A-2022-14168.pdf>

Impuestos

Real Decreto 712/2022, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre los Gases Fluorados de Efecto Invernadero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/31/pdfs/BOE-A-2022-14274.pdf>

Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Instituciones de inversión colectiva

Circular 3/2022, de 21 de julio, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre el folleto de las instituciones de inversión colectiva y el registro del documento con los datos fundamentales para el inversor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13111.pdf>

Reglamento de Régimen Interior

Resolución de 21 de julio de 2022, del Consejo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica el Reglamento de Régimen Interior.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/05/pdfs/BOE-A-2022-13174.pdf>

Ministerio de Defensa.

Bandera de España

Orden DEF/750/2022, de 28 de julio, que modifica la Orden DEF/1445/2004, de 16 de mayo, por la que se establece el procedimiento para que los españoles puedan solicitar y realizar el juramento o promesa ante la Bandera de España.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13107.pdf>

Banco de España.

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de agosto 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/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13065.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 2 de agosto 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/2022/08/03/pdfs/BOE-A-2022-13106.pdf>

Préstamos hipotecarios. Índices

Resolución de 1 de agosto de 2022, del Banco de España, por la que publican los índices y tipos de referencia

aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13471.pdf>

Tribunal Constitucional.

Sentencias

Sala Segunda. Sentencia 91/2022, de 11 de julio de 2022. Recurso de amparo 1434-2021. Promovido por Iveco, S.p.A., en relación con las resoluciones dictadas por un juzgado de lo mercantil de Gijón en proceso por reclamación de cantidad. Vulneración del derecho a la tutela judicial sin indefensión: emplazamiento mediante edictos de la demandada posterior a la notificación en la sede de otra sociedad del mismo grupo empresarial (STC 122/2013).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13787.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 92/2022, de 11 de julio de 2022. Recurso de amparo 4131-2021. Promovido por don Carlos Carrizosa Torres y otros cinco diputados del grupo parlamentario de Ciutadans en el Parlamento de Cataluña en relación con los acuerdos de la presidenta y la mesa de la Cámara que admitieron la delegación de voto de don Lluís Puig Gordi. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en conexión con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: acuerdos de la presidencia y mesa de la Cámara que, al facultar al delegado la determinación del sentido del voto, vulneran los principios de personalidad del voto e igualdad en el ejercicio de las funciones representativas (SSTC 65/2022 y 85/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13788.pdf>

Sala Segunda. Sentencia 93/2022, de 11 de julio de 2022. Recurso de amparo 4667-2021. Promovido por el Grupo Parlamentario Vox en el Parlamento de Cataluña, y por su portavoz don Juan Garriga Domènech, en relación con los acuerdos de la presidenta y la mesa de la Cámara que admitieron la delegación de voto de don Lluís Puig Gordi. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas, en conexión con el derecho de los ciudadanos a participar en los asuntos públicos a través de sus representantes: acuerdos de la presidencia y mesa de la Cámara que, al facultar al delegado la determinación del sentido del voto, vulneran los principios de personalidad del voto e igualdad en el ejercicio de las funciones representativas (SSTC 65/2022 y 85/2022).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13789.pdf>

Pleno. Sentencia 94/2022, de 12 de julio de 2022. Recurso de amparo 5234-2018. Promovido por don Miquel Iceta Llorens y otros dieciséis diputados del grupo parlamentario Socialistes i Units per Avançar del Parlamento de Cataluña en relación con los acuerdos del Pleno y la mesa de la Cámara sobre suspensión de derechos y deberes parlamentarios de diversos diputados. Vulneración del derecho al ejercicio de las funciones representativas: nulidad de la resolución parlamentaria que regula la delegación del derecho de voto, de cuyo ejercicio estaba desposeído su titular; desaparición sobrevenida parcial de objeto del recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13790.pdf>

Pleno. Sentencia 95/2022, de 12 de julio de 2022. Recurso de amparo 5765-2018. Promovido por don Miquel Iceta Llorens y otros dieciséis diputados del grupo parlamentario Socialistes i Units per Avançar del Parlamento de Cataluña en relación con los acuerdos de la mesa de la Cámara sobre el modo de dirimir los empates en las votaciones en comisión. 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: acuerdos de la mesa que modifican indirectamente el Reglamento de la Cámara y que, al hacerlo, desconocieron el carácter imperativo de la medida de suspensión de cargos y funciones legalmente prevista y judicialmente acordada, así como la doctrina constitucional en relación con los efectos automáticos de la suspensión y la inexistencia de margen de discrecionalidad parlamentaria en su aplicación (STC 97/2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13791.pdf>

Pleno. Sentencia 96/2022, de 12 de julio de 2022. Recurso de amparo 5887-2018. Promovido por doña Inés Arrimadas García y otros treinta y cuatro diputados del grupo parlamentario Ciutadans del Parlamento de Cataluña en relación con diversos acuerdos parlamentarios sobre suspensión de derechos y deberes de los parlamentarios y modo de dirimir los empates en las votaciones en comisión, y de aplicación de los anteriores en la actividad parlamentaria. 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: acuerdos de la mesa que modifican indirectamente el Reglamento de la Cámara y que, al hacerlo, desconocieron el carácter imperativo de la medida de suspensión de cargos y funciones legalmente prevista y judicialmente acordada, así como la doctrina constitucional en relación con los efectos automáticos de la suspensión y la inexistencia de margen de discrecionalidad parlamentaria en su aplicación (STC 97/2020).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13792.pdf>

Pleno. Sentencia 97/2022, de 12 de julio de 2022. Recurso de amparo 197-2019. Promovido por don Carles Puigdemont i Casamajó respecto de la resolución de la mesa del Parlamento de Cataluña por la que se acordó no computar su voto delegado. Supuesta 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: resolución parlamentaria que deja sin efecto la delegación del derecho de voto de cuyo ejercicio estaba desposeído su

titular. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13793.pdf>

Pleno. Sentencia 98/2022, de 12 de julio de 2022. Cuestión de inconstitucionalidad 4701-2020. Planteada por el Juzgado de Violencia sobre la Mujer núm. 1 de Jerez de la Frontera en relación con el inciso primero del artículo 92.7 del Código civil, en la redacción dada por la Ley 15/2005, de 8 de julio. Protección de la infancia y de la familia, interés superior del menor y libre desarrollo de la personalidad: inadmisión de la cuestión de inconstitucionalidad por indebida formulación del juicio de relevancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13794.pdf>

Pleno. Sentencia 99/2022, de 13 de julio de 2022. Recurso de inconstitucionalidad 2527-2022. Interpuesto por el presidente del Gobierno en relación con el artículo 38.2 a) y 8 y diversos anexos de la Ley 4/2021, de 1 de julio, de caza y gestión sostenible de los recursos cinegéticos de Castilla y León. Competencias en materia de protección ambiental: nulidad de los preceptos autonómicos que permiten la caza de las poblaciones de lobo situadas al norte del río Duero. Voto particular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/15/pdfs/BOE-A-2022-13795.pdf>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

Transporte ferroviario. Tarifas

Resolución de 12 de agosto de 2022, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se establecen las condiciones de aplicación de las medidas de fomento del transporte colectivo establecidas en el artículo 7 del Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, en relación a la reducción del precio de abonos y títulos multiviaje por parte de Renfe Viajeros, S.M.E., SA, así como las relativas a la creación de títulos multiviaje y bonificación de su precio en determinadas rutas de servicios ferroviarios prestados sobre la red ferroviaria de alta velocidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/18/pdfs/BOE-A-2022-13866.pdf>

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

Protección de los animales

Real Decreto 695/2022, de 23 de agosto, por el que se establecen medidas para el control del bienestar de los animales en los mataderos mediante la instalación de sistemas de videovigilancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/24/pdfs/BOE-A-2022-14057.pdf>

Agencia Española de Seguridad Alimentaria y Nutrición. Estatuto

Real Decreto 697/2022, de 23 de agosto, por el que se aprueba el Estatuto del Organismo Autónomo Agencia Española de Seguridad Alimentaria y Nutrición.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/24/pdfs/BOE-A-2022-14059.pdf>

Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Costas

Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-12932.pdf>

Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Protección de deudores hipotecarios

Resolución de 13 de julio de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12914.pdf>

Otros Entes.

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Vivienda

Ley Foral 20/2022, de 1 de julio, para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad Foral de Navarra.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-12940.pdf>

Juego

Ley Foral 21/2022, de 1 de julio, por la que se modifica la Ley Foral 16/2006, de 14 de diciembre, del Juego.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-12941.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA

Economía social

Ley 9/2022, de 20 de julio, sobre economía social y solidaria de La Rioja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/03/pdfs/BOE-A-2022-13067.pdf>

Tasas y precios públicos

Ley 10/2022, de 20 de julio, por la que se establece la modificación de la Ley 6/2002, de 18 de octubre, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/03/pdfs/BOE-A-2022-13068.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA

Tributos

Ley 4/2022, de 16 de junio, de mecenazgo de la Región de Murcia y de modificación del Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/03/pdfs/BOE-A-2022-13069.pdf>

Presupuestos

Ley 5/2022, de 14 de julio, de modificación de la Ley 1/2022, de 24 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2022.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/03/pdfs/BOE-A-2022-13070.pdf>

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

Impuestos

Decreto Foral Legislativo 4/2022, de 5 de julio, de Armonización Tributaria, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido y con el Impuesto sobre el Valor de la Producción de la Energía Eléctrica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13476.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

Transportes terrestres

Decreto-ley 9/2022, de 5 de julio, de medidas urgentes en materia de alquiler de vehículos con conductor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/11/pdfs/BOE-A-2022-13533.pdf>

Organización

Decreto Legislativo 1/2022, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Instituto Catalán de Finanzas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/11/pdfs/BOE-A-2022-13535.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA

Simplificación administrativa

Ley 4/2022, de 27 de julio, de racionalización y simplificación administrativa de Extremadura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/12/pdfs/BOE-A-2022-13598.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Ordenación del territorio y urbanismo

Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13844.pdf>

Créditos extraordinarios y suplementos de crédito

Ley 6/2022, de 15 de julio, de Crédito Extraordinario y Suplemento de Crédito para la financiación de sectores económicos afectados por la crisis de la guerra de Ucrania.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13845.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ILLES BALEARS

Turismo

Ley 3/2022, de 15 de junio, de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13846.pdf>

Consejos insulares

Ley 4/2022, de 28 de junio, de consejos insulares.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13847.pdf>

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

Protección de los animales

Ley 9/2022, de 30 de junio, de protección de los animales domésticos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/25/pdfs/BOE-A-2022-14086.pdf>

CC.AA

Andalucía

PRESIDENCIA

Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto, por el que se modifica el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías.

https://www.juntadeandalucia.es/eboja/2022/527/BOJA22-527-00004-13146-01_00266430.pdf

Baleares

PRESIDENCIA DE LAS ILLES BALEARS

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

Illes Balears

<https://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2022/105/1117016>

Cantabria

Consejería de Empleo y Políticas Sociales

Orden EPS/20/2022, de 20 de julio, por la que se establece el calendario de fiestas laborales para el año 2023 en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

<https://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=374704>

Cataluña

Departamento de Justicia

RESOLUCIÓN JUS/2450/2022, de 27 de julio, que resuelve el recurso interpuesto por Manuel Tejuca González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda en la cual no consta si esta constituye la vivienda habitual estable de la parte vendedora.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8725/1922673.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/2451/2022, de 27 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Manuel Tejuca

González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8725/1922581.pdf>

Departamento de Justicia

RESOLUCIÓN JUS/2509/2022, de 22 de julio, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8727/1923164.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/2510/2022, de 22 de julio, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8727/1923057.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/2511/2022, de 2 de agosto, que resuelve el recurso interpuesto por Manuel Tejuca González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda en la cual no consta si esta constituye la vivienda habitual estable de la parte vendedora.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8727/1923150.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/2512/2022, de 2 de agosto, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8727/1923144.pdf>

Departamento de Justicia

RESOLUCIÓN JUS/2522/2022, de 2 de agosto, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8728/1923268.pdf>

Galicia

Consellería de Promoción del Empleo e Igualdad

DECRETO 139/2022, de 21 de julio, por el que se determinan las fiestas de la Comunidad Autónoma de Galicia del calendario laboral para el año 2023.

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2022/20220805/AnuncioG0656-010822-0001_es.pdf

Presidencia de la Xunta de Galicia

LEY 1/2022, de 12 de julio, de mejora de la gestión del ciclo integral del agua.

https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2022/20220812/AnuncioC3B0-210722-0001_es.pdf

La Rioja

CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y PORTAVOCÍA DEL GOBIERNO

Decreto 46/2022, de 17 de agosto, por el que se amplía la Red Natura 2000 en La Rioja y se aprueban los planes de gestión y ordenación de los recursos naturales

https://ias1.larioja.org/boletin/Bor_Boletin_visor_Servlet?referencia=21766343-1-PDF-548053-X

País Vasco

LEHENDAKARITZA

LEY 9/2022, de 30 de junio, de protección de los animales domésticos.

Comunidad Valenciana

Conselleria de Hacienda y Modelo Económico

ORDEN 6/2022, de 10 de agosto, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen medidas en relación con el sistema retributivo a percibir en el periodo de 1 de junio de 2022 a 31 de diciembre de 2022 por las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario por la gestión y liquidación de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

https://dogv.gva.es/datos/2022/08/12/pdf/2022_7647.pdf

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

DECRETO LEY 8/2022, de 5 de agosto, del Consell, por el cual se modifica el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

https://dogv.gva.es/datos/2022/08/16/pdf/2022_7660.pdf

V. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP

1. Publicadas en el B.O.E

1.1. Propiedad

DEJA SIN EFECTO DICHAS RESOLUCIONES POR PUBLICIDAD EN SU PUBLICACIÓN EN EL BOE

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 10 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se deniega el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13857.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 8 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Albaida, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13858.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 9 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Águilas, por la que se deniega la cancelación de un derecho de vuelo solicitada por prescripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/17/pdfs/BOE-A-2022-13859.pdf>

DEJA SIN EFECTO DICHAS RESOLUCIONES POR PUBLICIDAD EN SU PUBLICACIÓN EN EL BOE

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 10 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 20 a cancelar determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/18/pdfs/BOE-A-2022-13883.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 9 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 1, por la que se suspende una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/18/pdfs/BOE-A-2022-13884.pdf>

DEJA SIN EFECTO DICHAS RESOLUCIONES POR PUBLICIDAD EN SU PUBLICACIÓN EN EL BOE.

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 8 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Novelda, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/19/pdfs/BOE-A-2022-13918.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja

sin efecto la de 8 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por dudas en la identidad de la finca por estar incluida en otra mayor ya inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/19/pdfs/BOE-A-2022-13919.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 8 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 12, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de un bien inmueble mediante convenio regulador de los efectos de una separación matrimonial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/19/pdfs/BOE-A-2022-13920.pdf>

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 9 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción de una segregación formalizada en escritura de constitución de Junta de Compensación y protocolización del proyecto de compensación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/19/pdfs/BOE-A-2022-13921.pdf>

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

R. 05.07.2022. R. P. Bilbao n.º 6.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPRAVENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE LOCAL CON ASIGNACIÓN DE ESPACIO.**- En cumplimiento de la R. 18.10.2021, la registradora inscribió una participación indivisa de local con asignación de trastero, con la «descripción pomenorizada» solamente del trastero objeto de transmisión, de manera que la completa descripción de los restantes podría hacerse en un momento ulterior; pero en la nota de despacho hace dos salvedades que se recurren y sobre las que la Dirección admite el recurso, en cuanto suponen una verdadera calificación: 1. La de que «se hace una mera mención en la escritura de venta acerca de cuáles sean los supuestos elementos comunes compartidos, que no es inscribible en el folio real (art. 28 y 29 LH)». Dice la Dirección que no puede confirmarse: la inscripción habrá de practicarse conforme a lo establecido en los arts. 68 RH y 53.b RD. 1093/1997, que, aunque se refieren a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas a garaje, el Centro Directivo ha extendido a las fincas registrales destinadas a trasteros (por ejemplo, R. 26.06.2018), de manera que la venta de cada cuota de esa comunidad funcional, con asignación del uso exclusivo de trastero, abrirá folio independiente, y para ello «se cumplen todas las exigencias descriptivas –incluidas las relativas a los elementos comunes– requeridas para su inscripción por el citado art. 53.b RD. 1093/1997». 2. «Tampoco puede confirmarse la determinación expresada por la registradora según la cual ‘los supuestos elementos comunes siguen siendo titularidad registral privativa del vendedor predisponente, por lo que en caso de embargo y enajenación forzosa, los consumidores compradores de trasteros concretos se quedarán registralmente sin esos elementos comunes, y por tanto los trasteros quedarían sin acceso ni salida al exterior’; es indudable que la venta de la referida cuota en la comunidad funcional comporta también transmisión al comprador de un derecho sobre los referidos elementos comunes que no puede desconocerse». R. 05.07.2022 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 01.08.2022). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12866.pdf>

R. 05.07.2022. R. P. Córdoba n.º 5.- **URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**- Se trata de una escritura de compraventa de una participación indivisa de 1/177 de una finca con calificación urbanística de suelo no urbanizable de especial protección de la Vega del Guadalquivir, otorgada por unos vendedores que habían adquirido e inscrito anteriormente esa participación, a dos personas que la adquieren ahora por mitades indivisas. La registradora considera como defecto que no se acredita la correspondiente licencia municipal para el acto de parcelación urbanística que implica la transmisión. La Dirección confirma la calificación: 1. «Los actos o negocios que sólo presentan elementos indiciarios de parcelación [...] se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –art. 78 RD. 1093/1997, en relación con el art. 26 RD Leg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto» (como ocurre en este caso en el art. 91 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía). 2. En otro caso, si no hay tal equiparación legal, y «siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto», debe aplicarse el procedimiento previsto en el art. 79 RD. 1093/1997 (comunicación por el registrador al Ayuntamiento o a la autoridad agraria, con solicitud del acuerdo que corresponda, y actuación en consecuencia). 3. «En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no se debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, ni siquiera por la vía del art. 79 RD. 1093/1997, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso»; como es, en este caso, el que se transmite, por mitades indivisas, a dos personas, cada una de las cuales sería propietaria una nueva cuota inferior a la existente. R. 05.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 01.08.2022). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12867.pdf>

R. 05.07.2022. R. P. Vilafranca del Penedès.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.**- Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 23.02.2022, que consideró infundadas las dudas de la registradora sobre identidad de la finca, basadas solo en la oposición del colindante sin la fundamentación necesaria. Ahora la registradora emite nueva calificación basándose en que el colindante alega posible invasión de su propiedad y la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto. 1. La Dirección admite la posibilidad de una segunda calificación porque «la exigencia de que la

calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior». 2. Pero vuelve a estimar el recurso porque, por una parte, no consta acreditada la existencia del procedimiento judicial; y, por otra, tras superponer la cartografía catastral con la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea resulta que «tal superposición visual e indiciaria es mínima, y posiblemente inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la foto interpretada, tal como consta definido en la Res. Conjunta DGSJFP y DG del Catastro 23.09.2020, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad»; 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». R. 05.07.2022 (Metalúrgica del Penedès, SA, contra Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès) (BOE 01.08.2022). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12868.pdf>

R. 06.07.2022. R. P. Almonte.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA REGLA GENERAL PARA SU CANCELACIÓN ES EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O LA RESOLUCIÓN JUDICIAL.**- Se solicita en instancia la cancelación una condición resolutoria inscrita en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones derivadas de una subvención concedida por la Junta de Andalucía. La registradora suspende la cancelación «mientras no preste su consentimiento el titular de la condición resolutoria, por entender que el único modo de poder cancelar de manera unilateral la condición resolutoria en cuestión –según se pactó expresamente–, es la presentación de un certificado del organismo concedente de la subvención, en el que se reconozca la ejecución de las obras y el pago total de esa subvención». La Dirección confirma la suspensión: el art. 82 LH exige como regla general para la cancelación de un derecho «que presten su consentimiento a ello en escritura pública todos los interesados o se ordene así en procedimiento judicial adecuado y firme dirigido contra los titulares registrales afectados» excepcionalmente permite la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal; como no se da ninguno de estos supuestos, «no cabe cancelación sino conforme a las reglas generales». R. 06.07.2022 (Apartamentos La Cancela del Rocío, SL, y Urbanización Molino de Viento, SL, contra Registro de la Propiedad de Almonte) (BOE 01.08.2022). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12870.pdf>

R. 06.07.2022. R. P. Vigo nº 2.- **REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA SOBRE LA ESCRITURA DEL SUBAPODERADO DE SOCIEDAD EXTRANJERA.**- «En la escritura calificada comparece, como representante de la entidad acreedora de nacionalidad extranjera, un apoderado que actúa en virtud de una escritura de sustitución de poder otorgada por otro representante de la misma sociedad que, en esa escritura de sustitución –otorgada ante el mismo notario autorizante de dicha escritura calificada–, actuó en virtud de un poder otorgado en el extranjero». La registradora objeta que la única escritura de poder que el notario tuvo la vista y de la que da juicio de suficiencia fue la de sustitución (arts. 98.1 L. 24/27.12.2001 y 166 RN). Pero entiende la Dirección que se reseñan –con indicación de los datos necesarios– tanto la inicial escritura de apoderamiento como la de sustitución de poder, con juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado. «Ciertamente, esta Dirección General (cfr. R. 08.11.2021) ha puesto de relieve que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 C. de c.) y por ello es prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder». Sin embargo, la Dirección concluye diciendo que «solo cabe calificar por el registrador la corrección de la reseña hecha por el notario del documento auténtico que se le deba exhibir, y el documento inicial de poder, autorizado por el notario de Dublín, no debe exhibirse al notario que autoriza la escritura otorgada por el subapoderado»; tal vez porque el juicio de suficiencia del poder extranjero ya se emitió por el notario (en este caso, el mismo) que autorizó la escritura de subapoderamiento. R. 06.07.2022 (Notario Rodrigo-Antonio Tena Arregui contra Registro de la Propiedad de Vigo-2) (BOE 01.08.2022). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12871.pdf>

R. 07.07.2022. R. P. Denia nº 2.- **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. En este caso, «del texto del escrito de recurso se deduce que considera posible el recurrente que esta Dirección General lo califique, entienda subsanado el defecto expresado en la nota y ordene la inscripción», lo que es contrario a lo que dispone el art. 326 LH. 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. R. 07.07.2022 (BTL Spain Residential. S.L.U.), contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 02.08.2022). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13024.pdf>

R. 07.07.2022. R. P. Madrid nº 16.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE LOCAL A VIVIENDA CON DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APTITUD.**- Se trata de una escritura en la que se formaliza el cambio de uso de un local situado en Madrid para ser destinado a uso residencial. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera necesario aportar certificación de fin de obra expedido por el técnico competente con firma legitimada por notario» (art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Pero, como a la escritura se incorpora «declaración responsable» emitida por Junta Municipal de Distrito de

Madrid (de la que resulta «que las obras han sido ejecutadas (...) que la vivienda se encuentra debidamente terminada y apta según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico, por lo que se informa favorablemente la solicitud de licencia primera ocupación», entiende la Dirección que «este documento administrativo sustituye la certificación de técnico competente a que se refiere el registrador en su calificación». R. 07.07.2022 (Notario Fernando-José Rivero Sánchez-Covisa contra Registro de la Propiedad de Madrid-16) (BOE 02.08.2022). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13025.pdf>

R. 07.07.2022. R. P. Santiago de Compostela nº 1.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, se trata de una sentencia judicial firme que declara que la comunidad actora es la propietaria de una finca y se ordena la cancelación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones contradictorias con la declaración de dominio, y en especial la cancelación de una segregación que se había practicado sobre esa finca y de una agrupación de la segregada con otra. «La registradora deniega las inscripciones solicitadas por constar inscrita la finca primera a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento»; además, si bien puede deshacerse la agrupación porque el titular de la finca agrupada sí ha sido demandado, la cancelación de la segregación reintegraría la finca segregada al resto de la matriz, que está inscrita a nombre de persona distinta. La Dirección confirma la denegación, y se extiende en el estudio de la calificación registral de documentos judiciales, citando la R. 14.05.2015 (sobre el ámbito de la jurisdicción civil, en la que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante); la S. 21.10.2013 (sobre oposición de obstáculos derivados del propio Registro); las S. 295/21.03.2006 y S. 21.11.2017 (comprobación registral de que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal); y S. TC 266/14.12.2015 y R. 02.08.2014 (ya citadas en anteriores ocasiones). La aplicación del principio de tracto sucesivo a los documentos judiciales tiene una larga trayectoria en la doctrina de la Dirección General; ver, por ejemplo, R. 17.07.2007 y su comentario. R. 07.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 02.08.2022). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13026.pdf>

R. 11.07.2022. R. P. Cartagena nº 3.- **AGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN: CAMBIO QUE DEBE CORREGIRSE EN LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS AGRUPADAS.**- Se trata de la agrupación de dos fincas registrales, con su correspondiente georreferenciación. La registradora objeta dudas «sobre el mantenimiento de la identidad de las fincas objeto de agrupación» (al parecer la georreferenciación de cada una aparece cambiada con la de la otra). El notario recurrente alega que «la agrupación soluciona de raíz el problema». Pero dice la Dirección que «si tal georreferenciación alegada se muestra ser errónea, como pone de manifiesto la nota de calificación recurrida y admite tácitamente el propio notario recurrente, lo congruente es rectificarla debidamente, y rectificar también los reconocidos errores de previas escrituras de declaración de obra nueva ya inscritas». R. 11.07.2022 (Notario Juan-Isidro Gancedo del Pino contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 02.08.2022). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13027.pdf>

R. 11.07.2022. R. P. Telde.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante basada en un informe topográfico del que se deduce la existencia de una franja de separación de tres metros entre las dos fincas colindantes, que deriva de acuerdo verbal entre los propietarios anteriores, por el cual ambos vecinos cedieron una franja de tres metros para destinarla a servidumbre de acceso; por lo que «la georreferenciación cuya inscripción se solicita podría invadir parcialmente una finca colindante inmatriculada, que es uno de los supuestos en los que puede fundarse la duda del registrador en la identidad de la finca, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General, elaborada en resoluciones, como las R. 22.04.2016 o R. 14.12.2021». La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Ver también la síntesis de la doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa en comentario a la R. 03.01.2020. R. 11.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Telde) (BOE 02.08.2022). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13028.pdf>

R. 11.07.2022. R. P. Madrid nº 54.- **REPRESENTACIÓN: POSIBILIDAD DE COMPLEMENTAR LOS PODERES BANCARIOS CON CERTIFICACIÓN.**- Se trata de una escritura de préstamo hipotecario en la que el notario reseña las escrituras de apoderamiento de la entidad prestamista, y emite juicio de suficiencia «a la vista de ambas copias autorizadas de las citadas escrituras [...] complementada con certificación, con la firma legitimada notarialmente, que dejo incorporada por fotocopia». «El registrador basa su negativa a la inscripción en que la certificación complementaria de la representación es un documento privado» (arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN). La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 14.02.2007: «No existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente, [...] que actúa a modo de control precedente 'ad intra', que complementa al poder, que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex art. 1280.5 C.c.». R. 11.07.2022 (Notario Rodrigo-Antonio Tena Arregui contra Registro de la Propiedad de Madrid-54) (BOE 02.08.2022). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13029.pdf>

R. 11.07.2022. R. P. Reus nº 1.- **RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA LOS RECURSOS MIXTOS. OBRA NUEVA: NO PUEDE DECLARARSE POR UNO SOLO DE LOS COPROPIETARIOS DEL SOLAR. OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DE OBRA PROPIA POR UN COPROPIETARIO REQUIERE PREVIA SEGREGACIÓN DEL SOLAR.-**

1. Recurso gubernativo.- La Dirección afirma su propia competencia para resolver, como uno de los «recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de Derecho catalán como, además, en cuestiones de Derecho común u otros Derechos» (Llei 5/28.04.2009, parcialmente derogada por la S.TC 4/16.01.2014).

2. Obra nueva.- Declara que no es admisible «que los titulares de una participación indivisa sobre una finca puedan declarar una obra nueva sobre una porción de terreno en la que manifiestan que se concreta dicha participación indivisa, sin que la declaración de obra nueva venga precedida de la oportuna segregación y concreción de su cuota indivisa, por título de extinción de comunidad, en la indicada porción de terreno, y sin que a dicha declaración de obra nueva comparezcan todos los cotitulares registrales de la finca», como actuación contraria a los arts. 397 C.c. o 552.6.3 C.c.Cat. (cita también las R. 12.01.2015 y R. 29.03.2017 y varias sentencias, entre ellas la S. 21.09.2011). R. 11.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reus-1) (BOE 02.08.2022). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13030.pdf>

R. 11.07.2022. R. P. Huelva nº 3.- **CONDICIÓN SUSPENSIVA: MODO DE ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO Y SEMEJANZA CON LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.-** Se trata de una escritura en la que se solicita la cancelación de una condición suspensiva de una permuta por su incumplimiento y que se reinscriban las fincas permutadas a favor de sus dueños anteriores; la condición era inscribir en el Registro la escritura de cancelación de una hipoteca, y se decía que «el cumplimiento de la condición se acreditará con el mero hecho de la inscripción de dicha escritura en el Registro». «La registradora señala como defecto que es necesario el consentimiento de todas las partes contratantes». Los arts. 23 LH y 53 RH no precisan cómo debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de una condición, pero entiende la Dirección que, «no se ha acreditado de forma indubitada el incumplimiento de la condición», ya que «en la escritura únicamente se pactó un plazo de seis meses para el cumplimiento de la condición, pero no un plazo de caducidad de la condición que hubiera llevado consigo la previsión de una cancelación automática» (art. 82.2 LH); y añade que, «si bien durante el período de pendencia, los efectos de las condiciones suspensivas y resolutorias son radicalmente distintos, una vez que se ha producido el incumplimiento de la primera o el cumplimiento de la segunda, se produce una identidad de efectos» (ver R. 07.12.2010 y R. 25.04.2019), por lo que estima aplicable la doctrina de las R. 07.12.2010 y R. 16.03.2021, de que para obtener la reinscripción de las fincas a favor de sus antiguos titulares «será preciso acreditar la notificación judicial o notarial a [...] [la otra parte] de quedar resuelta la permuta y que [...] [esta] no se oponga a la resolución invocando la falta de algún presupuesto de la misma» (art. 59 RH); y, «en el caso de oposición habrían de acreditarse en el correspondiente procedimiento judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta». R. 11.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huelva-3) (BOE 02.08.2022). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13031.pdf>

R. 11.07.2022. R. P. Albocàsser-Morella.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO ES COMPETENCIA DE COMUNIDAD AUTÓNOMA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO.-** Se trata de una escritura de segregación a la que no se incorpora licencia de segregación, pero sí «un certificado municipal sobre innecesariedad de licencia para las segregaciones/agrupaciones que constan en la actualización catastral del año 2006». La registradora suspende la inscripción porque las superficies de las fincas resultantes, tanto de las parcelas segregadas como la del resto de finca matriz, son rústicas e inferiores a la unidad mínima de cultivo, y «la declaración municipal de innecesariedad de licencia de segregación no es suficiente para las parcelaciones en suelo rústico»; y, porque, tras consulta efectuada por la registradora conforme al art. 80 RD. 1093/1997, consta comunicación del director territorial de la Conselleria de Agricultura en la que se informa de la improcedencia de inscribir la segregación. La Dirección reitera la doctrina de la R. 27.06.2018, en el sentido de que «la licencia de segregación (o en nuestro caso, declaración de innecesariedad de tal licencia) no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues estas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo, [...] carece la Administración local de competencia» (ver arts. 16.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 230.2 DLeg. 1/18.05.2021, texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana). En cuanto a la pretensión subsidiaria de los recurrentes de que se revoque parcialmente la nota de calificación en lo que se refiere a una porción segregada de suelo urbano, lo cierto es que la citada comunicación de la Conselleria de Agricultura la considera como suelo rústico, por lo que «este conflicto debe ser resuelto con carácter previo ante el correspondiente órgano de la comunidad autónoma competente en materia agraria, interponiendo, en su caso, los correspondientes recursos». R. 11.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella) (BOE 02.08.2022). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13032.pdf>

R. 12.07.2022. R. P. Paterna nº 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DIVISIÓN EN DOS DE UNA CASA-CHALET REQUIERE LICENCIA MUNICIPAL.-** Se trata de una escritura por la que se formaliza una división horizontal tumbada de una casa-chalet en dos departamentos, viviendas unifamiliares susceptibles de

aprovechamiento independiente, configurándose la total parcela como elemento común sobre el que cada vivienda tendrá como anejo el uso exclusivo de una parte. La Dirección considera que es un supuesto de parcelación, aunque la concurrencia o no de parcelación no obsta a que resulte exigible la exigencia de intervención administrativa en los términos previstos por los arts. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 10.3 LPH.; de manera que, «tratándose de una división horizontal no amparada en licencia de obras y concurriendo además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de licencia de parcelación o certificación de su innecesariedad expedida por el Ayuntamiento». R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Paterna-2) (BOE 02.08.2022). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13033.pdf>

R. 12.07.2022. R. P. Archena.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.-** Estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de la colindante, «sustentada con plano elaborado por técnico, lo que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas». R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Archena) (BOE 02.08.2022). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13034.pdf>

R. 12.07.2022. R. P. Adra.- **DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.-** Se trata de una sentencia que declara la resolución de un contrato de permuta de solar por obra futura –habiéndose inscrito la contraprestación con carácter obligacional y no real y sin haberse pactado condición resolutoria expresa– y «la restitución de la finca permutada por la actora a su pleno dominio en el estado en que fue permutada, es decir, libre de cargas, gravámenes e inquilinos y ocupantes»; sobre el solar existen determinadas hipotecas cuya cancelación no se ordena expresamente. La registradora deniega la inscripción de la resolución por dos motivos: 1. «No consta que los titulares de las hipotecas hayan tenido la intervención necesaria» (art. 20 LH, falta de tracto sucesivo). La Dirección lo confirma: si la condición resolutoria se hubiera pactado con carácter real, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores exigiría «bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente, para evitar su indefensión»; con mayor razón cuando no hay una condición resolutoria explícita. 2. Consta vigente y sin cancelar nota marginal de expedición de certificación de cargas en ejecución de una de las hipotecas. También se confirma, porque «distintas disposiciones legales tienen la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o, incluso, ultimada y pendiente la inscripción registral de la adjudicación correspondiente» (concretamente, arts. 131.fin LH y 688.2.2 LEC). La aplicación del principio de tracto sucesivo a los documentos judiciales tiene una larga trayectoria en la doctrina de la Dirección General; ver, por ejemplo, R. 17.07.2007 y su comentario.

Téngase en cuenta que la existencia de las hipotecas, e incluso la nota marginal de certificación de dominio y cargas, no impedirían la cancelación de la permuta con subsistencia de las hipotecas: el hecho de que la finca inicialmente hipotecada volviera a su primitivo titular no afectaría al acreedor hipotecario (puede verse la doctrina de la Dirección sobre el principio de tracto sucesivo en la cancelación del dominio, por ejemplo, en R. 31.01.2006 y su comentario, en R. 10.12.2015 y el suyo, o en R. 18.10.2016; ver también R. 30.01.2018). R. 12.07.2022 (JM Ruiz Gestión, S.L., contra Registro de la Propiedad de Adra) (BOE 02.08.2022). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13035.pdf>

R. 12.07.2022. R. P. Santa Cruz de Tenerife nº 1.- **INMATRICULACIÓN: NO SE PUEDE INMATRICULAR UNA FINCA QUE PROCEDE DE OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: REQUIEREN AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA O DECLARACIÓN MUNICIPAL DE SU INNECESARIEDAD.-** «El objeto del presente recurso es decidir si procede una inmatriculación de finca solicitada al amparo del art. 205 LH en un supuesto en que la registradora expresa sus dudas fundadas de que coincide con otra finca previamente inmatriculada en el Registro». Lo que la Dirección confirma; «del propio escrito de recurso resulta el reconocimiento por la recurrente de que la finca procede por segregación de otra mayor inmatriculada». A lo anterior se añade que no es posible practicar la segregación sin aportar la correspondiente autorización administrativa o la declaración municipal de su innecesariedad (art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 02.08.2022). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13036.pdf>

R. 12.07.2022. R. P. Cartagena nº 4.- **RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL TÍTULO INSCRIBIBLE: EL DOCUMENTO PRIVADO DEBE TENER FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE O RATIFICADAS ANTE EL REGISTRADOR.-** En instancia privada la titular de una finca solicita la rectificación de la descripción de otra finca. La registradora suspende la inscripción solicitada, por dos motivos: 1. La finca cuya rectificación se pretende pertenece a persona distinta del solicitante. La Dirección lo confirma basándose en el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), y señalando además que «la inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales conforme a los arts. 1.3 y 38 LH, por lo que cualquier rectificación de los asientos del Registro precisa el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra el mismo». 2. «No resulta acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma o su ratificación ante la registradora». También se confirma, pues, «conforme a lo dispuesto en los arts. 103 LH y 166.11 y 193.4 RH, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador». R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-4) (BOE 02.08.2022). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13037.pdf>

R. 13.07.2022. R. P. Badajoz nº 1.- **HERENCIA: LEGADOS: SU ENTREGA REQUIERE LA INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS LEGITIMARIOS SI NO HAY CONTADOR PARTIDOR.**- El causante había otorgado testamento en el cual legó a su esposa el pleno dominio de una vivienda, con facultad de la legataria para tomar posesión por sí misma, e instituyó herederos a sus cuatro hijos, sin designar albaceas o contadores partidores. La Dirección confirma que es necesaria la intervención de los herederos legitimarios, puesto que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada (art. 885 C.c.), ya que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y al de las legítimas; y no se da ninguno de los casos de excepción del art. 81 RH. Frente a la alegación de la recurrente, añade la Dirección que «con la liquidación y pago del impuesto de sucesiones no se entiende aceptada la herencia (cfr. la S. 20.01.1998 y las R. 19.07.2016 y R. 10.06.2020), sin que, por lo demás, pueda entenderse, como parece pretender la recurrente, que dicha liquidación tributaria pueda equipararse a la partición de la herencia a que se refiere el art. 81 RH». R. 13.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badajoz-1) (BOE 02.08.2022). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13038.pdf>

R. 13.07.2022. R. P. Baena.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición del colindante, que coincide con sentencias judiciales previas que se oponen a la solicitud de la recurrente, y en un estudio realizado por la registradora, coincidente con otros dos realizados por una notaria y un ingeniero agrónomo, de los que resulta la dudosa atribución de la referencia catastral de varias fincas. R. 13.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baena) (BOE 02.08.2022). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13039.pdf>

R. 13.07.2022. R. P. Almuñécar.- **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. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: UNA VEZ CADUCADO NO PRODUCE EFECTO ALGUNO.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. No obsta el que, como ha sucedido en este caso, el mandamiento de embargo haya sido objeto de anteriores presentaciones en el Registro de la Propiedad, alguna anterior a la transmisión otorgada por el deudor perseguido, ya que el asiento de presentación en su día practicado caducó y no puede afectar a la calificación actual del mandamiento, que «responde a la situación del Registro, en cuanto a prioridad y contenido, que resulta de la fecha de su propia presentación». Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario. R. 13.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 02.08.2022). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13040.pdf>

R. 13.07.2022. R. P. Madrid nº 44.- **OPCIÓN DE COMPRA: CASO QUE LA DIRECCIÓN NO CONSIDERA PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO.**- Se trata de una escritura de opción de compra, «existe desproporción entre el precio de la opción, 30.000 euros, y el precio que ha de abonarse caso de ejercicio del derecho de opción, 5.000 euros, con relación al valor total del inmueble que queda fijado de mutuo acuerdo en 35.000 euros; se pacta una condición suspensiva para la eficacia del derecho de opción ya que los propietarios pueden dejar sin efecto la opción de compra, en cualquier momento si encuentran un comprador que pague mayor precio por el inmueble, y siempre antes del 23 de septiembre de 2022, fecha en que comienza el plazo para el ejercicio de la opción; se da a la cantidad entregada el carácter de arras o señal, por lo que habrán de devolver los 30.000 euros recibidos más otros 5.000 ‘en concepto de compensación por la ruptura del acuerdo y los gastos de constitución de la opción’, y cuando sea la sociedad quien decida no ejercitar el derecho de opción perderá los 30.000 euros entregados, debiendo, caso de que lo ejercite, abonar el resto del precio, esto es 5000 euros».

«El registrador deniega la inscripción por entender que la operación contraviene la prohibición de pacto comisorio e implica la concesión de un préstamo con interés usurario. Entiende que la entidad optante es una sociedad dedicada a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación, según la L. 2/31.03.2009» (de contratación con los consumidores con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios...).

Pero dice la Dirección que, «como ya se dijo en la R. 28.01.2020 y se reitera ahora, «no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos claramente ante un contrato de financiación inmobiliaria que esté sometido a la ley 2/2009, ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquella»; y que, «al no existir préstamo ni crédito, ni venta con precio aplazado, en sentido técnico, no se puede concluir tampoco que exista interés ni mucho menos que sea usurario, cuya calificación por otra parte es siempre judicial». El caso y su resolución son similares a los de la R. 17.01.2022. En ambas sorprende la real o fingida inocencia de la Dirección. R. 13.07.2022 (Hermosilla Capital 1, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-44) (BOE 02.08.2022). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13041.pdf>

R. 13.07.2022. R. P. Santa Cruz de La Palma.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL. DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, se trataba de «una sentencia que declara la nulidad de los negocios jurídicos recogidos en una escritura de compraventa, ordenándose la cancelación de las inscripciones practicadas como consecuencia de la misma. El registrador deniega la cancelación solicitada por constar inscritas las fincas a nombre de personas que no han sido parte en el procedimiento». Los recurrentes alegan que los titulares actuales no están protegidos por el art.

34 LH, al no haber procedido con buena fe, puesto que conocían el procedimiento de nulidad de actuaciones en la ejecución hipotecaria en la que adquirieron. Pero la Dirección confirma la denegación y no puede tener en cuenta la alegación de mala fe porque la anotación preventiva de demanda fue cancelada por caducidad conforme al art. 86 LH antes de que fuesen inscritas las transmisiones a favor de los titulares registrales actuales, quienes adquirieron las fincas libres de cargas, presumiéndose su buena fe. Sin perjuicio de que el juez pueda declarar la mala fe o entender que con lo actuado «puede estimarse suficientemente protegido el derecho a la tutela judicial efectiva del titular registral actual». Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario. R. 13.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma) (BOE 02.08.2022). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13042.pdf>

R. 14.07.2022. R. P. Corcubión-Muros.- **HERENCIA: LAS FINCAS PRIVATIVAS DEL CAUSANTE DEBEN INSCRIBIRSE COMO TALES SI LO ESTÁN COMO GANANCIALES. HERENCIA: LA PARTICIÓN DEL CONTADOR-PARTIDOR DATIVO DEBE SE APROBADA POR EL NOTARIO O LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. DOCUMENTO JUDICIAL: LA SENTENCIA EXTRANJERA DEBE PRESENTARSE FIRMADA, TRADUCIDA Y DILIGENCIADA. DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN. DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE DESCRIBIR O IDENTIFICAR LAS FINCAS A QUE SE REFIERE.**- Se trata de una escritura de protocolización de cuaderno particional y aprobación de partición de herencia. La Dirección confirma los defectos señalados por la registradora:

-Las fincas constan inscritas a favor del causante con carácter ganancial, por lo que se hace necesaria previamente la inscripción con carácter privativo (art. 20 LH) (ese carácter privativo resultaba de sentencia suiza de divorcio de mutuo acuerdo entre el causante y su esposa, que declaraba al marido «único propietario de los inmuebles en España» y que adolecía también de defecto, como ahora se verá).

-Al no constar el consentimiento expreso de todos los herederos, «no consta la aprobación por la notaria autorizante o letrado de la administración de justicia de las operaciones efectuadas por el contador-partidor dativo» (art. 1057 C.c.); sin que pueda tenerse en cuenta la aprobación que se presenta con el recurso, posterior a la calificación registral (art. 326.1 LH).

-En cuanto al auto de reconocimiento de sentencia extranjera y a la misma sentencia extranjera, no se aporta documento original debidamente firmado y traducido y diligenciado, sino meras fotocopias (art. 3 LH); sin que pueda tenerse en cuenta la documentación que se presenta con el recurso y no fue objeto de calificación registral (art. 326.1 LH).

-«No resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible» (art. 524.4 LEC).

-En la sentencia extranjera y en el auto de reconocimiento de la misma no constan debidamente descritas o identificadas las fincas que se adjudican como consecuencia de esa liquidación de gananciales (arts. 9 LH y 51 RH).

R. 14.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros) (BOE 02.08.2022). (20)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13043.pdf>

R. 14.07.2022. R. P. Santoña.- **ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN. 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. En este caso, se pretendía la presentación de un documento privado cuyo objeto era la impugnación de un acta notarial por la que se transmitió una finca a favor de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, y de la inscripción que se practicó, por entender que esta es nula porque el activo no se transmitió. «Según la nota de calificación, el registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque el documento no puede provocar operación registral alguna, según el art. 420 RH, pues la impugnación de documentos públicos sólo puede hacerse interponiendo las oportunas acciones ante los tribunales de justicia, sin que el Registro de la Propiedad tenga competencia alguna a estos efectos; añade que en el caso de que se interpusiera una demanda judicial, sí sería posible practicar una anotación preventiva de la demanda». Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario. Sobre presentación de documentos privados, ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, y R. 10.04.2019. R. 14.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santoña) (BOE 02.08.2022). (21)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13044.pdf>

R. 14.07.2022. R. P. Zaragoza nº 11.- **HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO.**- El causante tenía inscrita la mitad indivisa de una finca por herencia de su esposa, según testamento mancomunado aragonés en el que los cónyuges se instituían herederos recíprocamente, pero «si al tiempo de sus respectivos fallecimientos, no se hubiere dispuesto de la totalidad de los bienes, en lo que quedare o ‘residuo’, cada uno «señalaba» como herederos a sobrinos respectivos. Ahora, los sobrinos del marido, instituidos en el último testamento de este, se adjudican la mitad indivisa referida. La Dirección confirma la denegación de la inscripción que hace el registrador, porque «el llamamiento [de la esposa al esposo en el testamento mancomunado] ha sido de sustitución fideicomisaria de residuo con facultades de disposición ínter vivos tan solo», de manera que la citada mitad debe corresponder a los herederos de la esposa. R. 14.07.2022 (Notario Augusto Ariño García-Belenguer contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-11) (BOE 02.08.2022). (22)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13045.pdf>

R. 14.07.2022. R. P. Eivissa nº 4.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estima justificadas las dudas del registrador sobre la

identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, «a pesar de no existir oposición de colindantes notificados, por dudas en la identidad de la finca, que fundamenta: primero en la magnitud de las diferencias superficiales; segundo porque la misma se inmatriculó en virtud de expediente judicial, rodeado de las garantías legales y con la práctica de la correspondiente prueba, que fue valorada en su momento por juez; y tercero, por la alteración constante de las superficies de las parcelas catastrales, que se declaran por los recurrentes como correspondientes a la parcela catastral, de las que concluye que tales parcelas catastrales han sido objeto de modificaciones encubiertas de operaciones de entidades hipotecarias no inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que explicaría las enormes diferencias superficiales entre finca registral y parcelas catastrales. La Dirección cita las R. 01.08.2018 y R. 30.04.2019, sobre exceso de cabida notablemente desproporcionado respecto de la cabida inscrita, y concluye que «deberá acudir a otros procedimientos de concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, como pudiera ser la inmatriculación». R. 14.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 02.08.2022). (23)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13046.pdf>

R. 14.07.2022. R. P. Narón.- **MINAS: LA TRANSMISIÓN DE CONCESIÓN MINERA REQUIERE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA.**- Se trata de la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La Dirección confirma la calificación registral, de falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa (concretamente, de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria, según los arts. 94 L. 22/21.07.1973, de Minas, y 119 RD. 2857/25.08.1978, Reglamento General para el Régimen de la Minería); sin que obste que la transmitente es una sociedad que está en concurso de acreedores, ni que la transmisión se haya hecho con intervención de la administración concursal y autorización del juez; el propio art. 126.1 RD. 2857/1978 prevé, para el caso de autorización posterior, que la eficacia administrativa quedará supeditada a la autorización. R. 14.07.2022 (Cuatro 1 Inversiones y Gestión, SLL, contra Registro de la Propiedad de Narón) (BOE 02.08.2022). (24) R. 14.07.2022 (Cuatro 1 Inversiones y Gestión, SLL, contra Registro de la Propiedad de Narón) (BOE 02.08.2022). (25)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/02/pdfs/BOE-A-2022-13047.pdf>

R. 12.07.2022. R. P. Valencia nº 3.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN HA DE SER MOTIVADA. PUBLICIDAD REGISTRAL: LA INCLUSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN NO VIGENTE.**- «Se trata de decidir en este expediente si procede expedir una certificación literal del historial de una finca registral que incluya asientos no vigentes». «La registradora entiende que, a su juicio, el solicitante no tiene interés legítimo para obtener todo el historial de una finca» (según los arts. 221 y 222 LH y 332 RH, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador). El recurrente alega que la certificación le es necesaria para acreditar el carácter ganancial de la finca en un procedimiento de disolución conyugal en curso. La Dirección estima que eso sería interés legítimo suficiente, pero que «lo que se cuestiona no es tanto si el recurrente tiene interés directo, legítimo y conocido, como que éste no se ha acreditado convenientemente mediante la presentación de documentación auténtica a satisfacción de la registradora»; por lo que desestima el recurso; si bien advierte que «la registradora, a la vista del recurso y de la facultad que le concede el art. 327.6 LH de rectificar su calificación, podría haber solicitado del recurrente la documentación original y evitar así el recurso». R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 04.08.2022). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13132.pdf>

R. 18.07.2022. R. P. A Coruña nº 2.- **PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN DE UNAS CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE PLAZAS REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS COMUNEROS.**- «La cuestión nuclear por resolver es si los titulares de parte de las cuotas indivisas en que se encuentra dividido el local de un edificio destinado a garaje, y que atribuyen a los mismos el derecho a utilizar con carácter exclusivo y excluyente, en este caso, tres plazas de garaje colindantes entre sí, están facultados para, por sí solos, alterar esas concretas cuotas que, con asignación del uso de la respectiva plaza de garaje, les fueron atribuidas con ocasión de la constitución del régimen de comunidad, así como para modificar la superficie y linderos de tales plazas de garaje». La Dirección confirma la calificación de la registradora, en el sentido de que «es necesario el consentimiento unánime de los propietarios de la subcomunidad de plazas de garaje por exceder las modificaciones realizadas de la posibilidad de actuación individual de los propietarios de aquellas, dada la posible afectación de tales modificaciones a otras plazas de garaje y a los elementos comunes, todo ello de conformidad con el artículo 15, apartados c) y d), de los estatutos de la comunidad, el art. 17.6 LPH, el art. 53.b RD. 1093/1997 y la doctrina fijada por esta Dirección General»; porque, «en el caso del presente recurso, las modificaciones pretendidas suponen una alteración considerable de la descripción de cada uno de los elementos, que afecta a la superficie, linderos y cuota de participación de cada una de las plazas de garaje, de modo que resulta que la configuración dominical del elemento afectado ha sufrido alteración». (Cada una de las cuotas-plazas se modificaba en su cuantía, en el número de plaza que atribuía, en su extensión y en sus linderos; pero, «como sostiene el notario recurrente, ni la cuota ni la superficie que en total corresponden a las tres plazas de garaje resultan alteradas»). R. 18.07.2022 (Notario José-Guillermo Rodicio Rodicio contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 2) (BOE 04.08.2022). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13133.pdf>

R. 18.07.2022. R. P. Ciudad Real nº 1.- **HIPOTECA: CANCELACIÓN: SOLO PROCEDE POR CADUCIDAD CONVENCIONAL CUANDO EL PLAZO PACTADO SE REFIERE AL DERECHO REAL DE HIPOTECA.**- Se presenta en el Registro una instancia mediante la cual se solicita, conforme al art.82, pfs. 2 y 5, LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca unilateral en cuya constitución se pactó que «se formaliza por plazo de siete años a contar de hoy, eso es, quedará extinguida el día 9 de julio de 2019» y que «se

establece como vencimiento de la hipoteca el día 9 de julio de 2019». La registradora deniega la cancelación porque no han transcurrido los veinte años de prescripción de la acción hipotecaria (arts. 128 LH y 1964 C.c.) y un año más (art. 82.5 LH). Pero dice la Dirección que no se ha pactado simplemente «el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca (y en este caso una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito)», sino que «del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato, resulta inequívocamente que se ha fijado un plazo de duración de la hipoteca misma (siete años desde la fecha de otorgamiento de la escritura), por lo que el recurso debe ser estimado». R. 18.07.2022 (Alma de Moral, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real - 1) (BOE 04.08.2022). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13134.pdf>

R. 18.07.2022. R. P. A Pobra de Trives.- **TÍTULO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN INSUFICIENTEMENTE CAUSALIZADA.**- En una escritura de herencia los otorgantes aceptan la de una persona que en escritura otorgada unos años antes les había vendido cuatro fincas; y en aquella escritura de herencia rectifican la de compraventa en el sentido de que el objeto de la misma no fueron solo las cuatro fincas que en ella se expresaron, sino también las dos fincas descritas en la escritura rectificatoria. La Dirección confirma la denegación del registrador: dice que «se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad», pero la alteración «ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (arts. 1261 y 1275 C.c. y 2 LH)»; y lo que no cabe es «pretender realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara, máxime cuando en este caso, como consecuencia de la aceptación de la herencia por parte de los otorgantes de la escritura calificada (cfr. art. 989 C.c.) estos son propietarios de las fincas objeto de dicho título desde el fallecimiento del vendedor, según resulta de la escritura de herencia que, como acto propio, no pueden desconocer». Se trataba de una rectificación del título, no del Registro, porque al parecer la compraventa que se pretendía rectificar no estaba inscrita. Lo que no resulta claramente de las partes transcritas de la escritura de compraventa es que los herederos se hubieran adjudicado las fincas o hubieran reconocido su propiedad por herencia en ese «acto propio» de que habla la Dirección. R. 18.07.2022 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de A Pobra de Trives) (BOE 04.08.2022). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13135.pdf>

R. 18.07.2022. R. P. La Unión nº 1.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPROCEDENCIA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR.**- Se trata de «un testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando la finca se ha adjudicado conforme al art. 671 LEC, por el 50 % del valor de tasación, sin que conste en el decreto de adjudicación manifestación expresa del letrado de la administración de justicia respecto si la ejecución recae sobre vivienda habitual del deudor». «La registradora suspende la inscripción por entender que es requisito previo a los efectos de la calificación del importe mínimo de la adjudicación al acreedor ejecutante» (según el art. 671 LEC, la adjudicación al acreedor de la vivienda habitual del deudor se debe hacer por el 70 % del valor de tasación, o por el 60 % si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior; e incluso, interpretando el precepto juntamente con el art. 670.4 LEC, previsto para subastas con postores, como hace la Dirección, debe darse al deudor la posibilidad de presentar tercero que mejore la postura). La Dirección, conforme con todo esto, considera sin embargo improcedente la calificación negativa del registrador por «exceso en la función revisora que le asigna la ley; [...] se trata de una cuestión de fondo que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado [únicamente] por el juez»; y si el art. 132.4 LH extiende la calificación del registrador al valor de lo vendido o adjudicado, «solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante» (que pueden afectar a terceros que no han sido parte en el procedimiento). R. 18.07.2022 (Cajamar Caja Rural, SCC), contra Registro de la Propiedad de La Unión - 1) (BOE 04.08.2022). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13136.pdf>

R. 18.07.2022. R. P. Redondela-Ponte Caldelas.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, por haber evidencia de que la base gráfica que se pretende inscribir está incluida en otra finca propiedad de un tercero, como resulta de las alegaciones presentadas por este, que constatan «una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales acerca de sus respectivas georreferenciaciones». R. 18.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas) (BOE 04.08.2022). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13137.pdf>

R. 18.07.2022. R. P. Barcelona nº 7.- **OPCIÓN DE COMPRA: CASO QUE LA DIRECCIÓN NO CONSIDERA PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO. OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS PARA EL EJERCICIO UNILATERAL POR EL OPTANTE. ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LOS PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL.**- El registrador suspende la inscripción de una escritura de opción de compra por cuatro defectos que analiza la Dirección:

-Entiende «que constituye una operación de financiación inmobiliaria entre una mercantil y una persona física que estaría sujeta a los requisitos de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, además de contravenir la prohibición de pacto comisorio». La Dirección comienza reiterando con las R. 26.12.2018, R. 28.01.2020 y R. 27.10.2020 que «el Código civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. arts. 6, 1859 y 1884 C.c.)», aunque se instrumenten «mediante negocios jurídicos indirectos», y apelando incluso a «obvias razones morales»; después, reconoce que el Centro Directivo «ha admitido el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor»; finalmente, parece adherirse a «posturas que han cuestionado la indiscriminada aplicación de la prohibición del pacto comisorio

al Derecho civil de Cataluña» o que «no existe en tal Derecho civil una prohibición general del pacto comisorio». Revoca la calificación registral porque «como ya se dijo en la R. 28.01.2020 y se reitera ahora, no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos ante un contrato de financiación inmobiliaria ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquélla»; y llega a calificar de «elucubraciones» que el registrador deduzca la evidencia de un contrato de financiación del pacto según el cual podrán deducirse del precio de compra «cuantas cantidades reciba la parte vendedora/cedente [de la compradora/optante] desde la formalización de la presente opción de compra».

–«El pacto de ejercicio unilateral de la opción por la parte optante no puede llevar a considerar posible que, sin comparecencia ni consentimiento de la parte concedente de la opción, pueda aquella determinar las cantidades a deducir del precio a entregar». La Dirección afirma la posibilidad del ejercicio unilateral de la opción de compra por parte del optante, posibilidad expresamente admitida además en el art. 568-12 C.c.Cat.; así, puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, o de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, o del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca, o cuando se haya pactado el pago por compensación, siempre que no encubra una opción en garantía. Pero «es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas». Y concluye que «debe confirmarse la nota de calificación en la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un ‘cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento’ según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido».

–«No admisibilidad del pacto en cuya virtud la notificación fehaciente a la parte concedente de la opción para el otorgamiento de la escritura de compraventa pueda ser realizada por medio de burofax». Dice la Dirección que, «en materia de hipotecas y derechos reales encontramos numerosos supuestos en que, dada la decisiva transcendencia de la notificación, se exige que la misma se verifique por vía notarial»; de manera que, «aunque el burofax haya sido admitido jurisprudencialmente para determinadas notificaciones, no puede entenderse suficiente para que –como consecuencia de ella– se proceda a practicar una inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del optante por vía unilateral, debiendo preverse una notificación por conducto notarial para que opere el ejercicio extrajudicial unilateral de la opción».

–«Se suspenden determinados pactos por su carácter obligacional». La Dirección confirma que «las cláusulas denegadas por carecer de transcendencia real deberán ser denegadas conforme a las reglas generales (arts. 2 LH y 9 RH); [...] nada impide la inscripción parcial del título sin las cláusulas obligacionales una vez se subsane la forma de notificación...». De nuevo, la negación de la evidencia en una opción comisorio. R. 18.07.2022 (Invest Gutbro, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-7) (BOE 04.08.2022). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13138.pdf>

R. 19.07.2022. R. P. Madrid nº 25.- **DISCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES SI SU REPRESENTANTE LO ES TAMBIÉN DE LA OTRA PARTE. DISCAPACITADOS: LA COMPRA DE INMUEBLES NO NECESITA AUTORIZACIÓN JUDICIAL.**– Se trata de una escritura de venta de dos plazas de garaje por una sociedad, representada por dos apoderados mancomunados, a una persona que fue declarada incapaz (2014), representada por su tutor (que ejerce la representación bajo las normas establecidas para los curadores representativos), que es precisamente uno de aquellos apoderados de la vendedora. El registrador suspende la inscripción con dos objeciones:

–Conflicto de intereses del doble representante, para el que los arts. 251.2 y 287 C.c. prevén el nombramiento de un defensor judicial. La Dirección confirma este defecto: «Se producirá una situación de autocontrato en aquellos supuestos en los que una persona, con su sola voluntad, pueda vincular a dos o más patrimonios o centros de intereses diversos»; y valora especialmente que en este caso, «ni siquiera existe justificación alguna de la conveniencia de la compra de las plazas de garaje por parte de la persona con discapacidad».

–Estima el registrador que el tutor necesitará la autorización judicial prevista en el art. 287 C.c. Pero la Dirección revoca esta calificación, porque «al tutor designado con anterioridad a la reforma se le aplican las normas de la curatela representativa (disp. trans. 2 L. 8/2021) y, por tanto, los casos en los que se ha de solicitar autorización judicial son los recogidos en el art. 287 C.c., sin que ninguno de ellos requiera de autorización judicial para adquirir inmuebles».

La Dirección hace un interesante y breve estudio de la L. 8/02.06.2021, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, y sus tres principios (respeto a la voluntad y a las preferencias de la persona con discapacidad, el concepto central de «apoyo» al discapaz y que «la curatela se constituye en la principal medida de apoyo de carácter judicial al haberse desconectado de este sistema a la institución de la tutela que queda reducida a la protección de menores; de manera excepcional se admiten las medidas de apoyo representativas, entre ellas la curatela representativa, [que era el caso] [...] como excepción a la regla general de curatela asistencial (art. 269.3 C.c.)».

Marginalmente se plantea que el acto había sido ratificado por el consejo de administración de la sociedad (incluso por la junta general, por tratarse de activos esenciales), y decía el notario recurrente que «es la sociedad a través del consejo de administración la que ha intervenido, ratificando a todos los efectos la compraventa»; pero dice la Dirección que «el hecho de que el mismo tutor –ahora curador– forme parte del consejo de administración de la sociedad vendedora hace que la ratificación por el consejo no salve la concurrencia de conflicto de intereses, sino que lo acentúe».

Y también marginalmente se alega la comparecencia personal de la discapaz en la escritura; pero también replica la Dirección que esa comparecencia «en nada obvia la existencia de la autocontratación ni el conflicto de interés». R. 19.07.2022 (Notario Fernando Gomá Lanzón contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 04.08.2022). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13140.pdf>

R. 19.07.2022. R. P. Toro–Fuentesauco.- **CALIFICACIÓN REGISTRAL: OBLIGACIÓN DE EXTENDER**

LA NOTA DE CALIFICACIÓN DENTRO DE PLAZO. TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES UNA SENTENCIA DESESTIMATORIA QUE NO ORDENA ASIENTO ALGUNO.-

1. Calificación registral.- La Dirección recuerda que «para suspender o denegar la práctica de asientos registrales solicitados en documentos presentados, lo procedente y obligado es dictar una nota de calificación registral, con todos los requisitos que le son inherentes, y entre ellos, su denominación correcta y la expresión de los recursos que contra ella cabe interponer, y no emplear 'la vía telefónica' y emitir la nota de calificación fuera de plazo»; aunque, «habiendo el interesado interpuesto recurso contra la nota de calificación negativa emitida fuera de plazo, procede entrar a analizar y resolver».

2. Título inscribible.- Se solicita la inscripción de un legado en virtud de una sentencia firme desestimatoria del ejercicio de una acción reivindicatoria y en favor de la demandada, sin que en el mismo fallo se ordene la inscripción del dominio solicitada. La Dirección confirma que «la sentencia desestimatoria de una acción reivindicatoria no es título formal suficiente para motivar la inscripción en favor de un legatario, pues no resulta que en el procedimiento se hubiera -vía reconvenición- pedido un pronunciamiento judicial en tal sentido; y sólo se pueden inscribir las ejecutorias y mandamientos en cuanto al contenido preciso ordenado por el juez en las mismas». R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toro-Fuentesaúco) (BOE 04.08.2022). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13141.pdf>

R. 19.07.2022. R. P. Parla nº 1.- **DOCUMENTO JUDICIAL: PRECISIÓN DE LOS ASIENTOS QUE PROCEDE CANCELAR AL DECLARARSE LA NULIDAD DEL TÍTULO.-** Se pretende la cancelación de una inscripción de compraventa en virtud de una sentencia que declara la nulidad de la escritura que causó la inscripción. La registradora considera necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme que ordene la cancelación (art. 40.d LH). Dice la Dirección que «si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación, [...] no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia». No obstante, si la sentencia ha declarado la nulidad del título que provocó una determinada inscripción, procederá la cancelación conforme al art. 79.3 LH (Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total [...] cuando se declare la nulidad del título). R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Parla-1) (BOE 04.08.2022). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13142.pdf>

R. 19.07.2022. R. P. Manresa nº 4.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: REQUIERE DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR NO HIPOTECANTE.-** Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (arts. 686 y 581.2 LEC; la Dirección cita las R. 29.11.2012, R. 07.03.2013; y especialmente la R. 25.01.2016, confirmada por la S. JPI Pamplona 347/12.01.2017). R. 19.07.2022 (Abanca Corporación División Inmobiliaria, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manresa-4) (BOE 04.08.2022). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13143.pdf>

R. 19.07.2022. R. P. Almería nº 1.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA. 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 (ver, por ejemplo, R. 08.10.2017 o R. 20.04.2021 y R. 19.07.2010 o R. 25.06.2015). «Se pretende en este recurso dejar sin efecto la cancelación de una anotación preventiva de sentencia ya practicada en los libros del Registro (como consecuencia de una ejecución hipotecaria anterior) y que se proceda a la prórroga de tal anotación. La recurrente considera que la anotación de sentencia no debió cancelarse como consecuencia de la ejecución hipotecaria por tratarse de un asiento perfectamente compatible con la nueva titularidad que surja como consecuencia de la adjudicación y que no busca la realización económica de la finca, a diferencia de la anotación de embargo». La Dirección reitera que «no es posible la prórroga de una anotación preventiva que ha sido previamente cancelada» (art. 86 LH) y que, «una vez extendido un asiento en el Registro (como es la cancelación de la anotación en este caso), la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud» (art. 1 LH), por lo que «esta Dirección General no puede entrar a conocer sobre la procedencia o improcedencia de aquella cancelación practicada, sin perjuicio de que los interesados que se crean perjudicados por ella puedan acudir a los tribunales para obtener su rectificación (arts. 1 y 40 LH)». R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-1) (BOE 04.08.2022). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13144.pdf>

R. 19.07.2022. R. P. Granada nº 6.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH.-** «Es objeto de este expediente decidir si es ajustada a Derecho la denegación de la tramitación de un expediente del art. 199.2 LH, que solicita el recurrente mediante instancia privada acompañada de informe catastral de validación técnica de resultado negativo, porque el registrador tiene dudas respecto a la identidad de la finca, derivadas de la desproporción existente entre la superficie registral (580 metros cuadrados) y la que ahora se pretende inscribir (3.180,62 metros cuadrados), porque el resultado del informe es negativo y porque puede invadir otras previamente inmatriculadas o inscritas, alterando la realidad física de la finca tal como se inmatriculó en su inscripción primera»; se trata de una finca «que ha ido variando, sin justificación aparente, a lo largo de su historial registral» y que «carece de referencia catastral incorporada al asiento». Pero dice la Dirección que «de la documentación obrante en el expediente no se deduce que la georreferenciación alternativa invada otra georreferenciación inscrita, en cuyo caso procede la denegación por aplicación del principio de los principios de oponibilidad registral del art. 32 LH y legitimación registral del art. 1.3 LH», sino que más bien «estamos ante lo que el art. 199 LH denomina 'los demás casos' en los cuales debe tramitarse el expediente y practicarse las notificaciones, en el presente caso, a titulares registrales y catastrales colindantes». Lo mismo puede decirse de la supuesta invasión del dominio público: siguiendo a las R. 18.10.2018, R. 31.07.2020 y R. 08.10.2020,

«no es al inicio del procedimiento, sino una vez concluido este, y a la vista de la intervención que en el mismo haya tenido la Administración supuestamente afectada, cuando el registrador puede denegar la inscripción». Y en cuanto al informe de validación catastral negativo, como aclaraba la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 23.09.2020, no impide la inscripción registral, «sino que es una mera advertencia de que no podrá lograrse con dicha representación gráfica la coordinación gráfica con el Catastro». Así pues, «debe tramitarse el expediente del art. 199.2 LH y, a la vista de las actuaciones derivadas del mismo emitir, una calificación completamente fundamentada en causas objetivas». R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 04.08.2022). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13145.pdf>

R. 19.07.2022. R. P. Moralarzal.- **HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA LA HERENCIA YACENTE CON DEMANDA A POSIBLE HEREDERO.**- «Se plantea la anotación preventiva de embargo sobre herencia yacente», del marido fallecido, sobre una finca inscrita a nombre de dos cónyuges para su sociedad conyugal. El registrador suspende la inscripción al no resultar del mandamiento presentado la fecha de fallecimiento del titular «tomada del correspondiente certificado del Registro Civil, y no haber sido demandados sus herederos». La Dirección sigue la línea que, desde la exigencia de un administrador de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. arts. 20 LH y 166.1 RH, por analogía), pasó a considerar suficiente «que se acredite, en el mandamiento, que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, lo que se ha producido en este caso» con la demanda a la esposa, aunque no consta que sea heredera, sino –dice el recurrente– «uno de los posibles (y más que probables) herederos». En cuanto al fallecimiento del titular registral, resulta del historial registral de la finca. Sobre esta materia existen varias resoluciones; puede verse, por ejemplo, la R. 22.06.2017 y su comentario. R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moralarzal) (BOE 04.08.2022). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13146.pdf>

R. 20.07.2022. R. P. Albacete nº 4.- **HERENCIA: LOS HEREDEROS DEBEN MANIFESTAR SI TIENE DESCENDIENTES EL LEGITIMARIO DESHEREDADO.**- Se trata de una escritura de herencia; la causante había desheredado a dos nietos, hijos de un hijo premuerto, e instituido heredera a su hija, que es la que otorga la escritura en la que se adjudica los bienes hereditarios y manifiesta constarle que los desheredados «eran mayores de edad y carecían de descendientes a la fecha del fallecimiento de la testadora, no siendo por tanto aplicable el art. 857 C.c.» (que los descendientes ocupen su lugar como legitimarios). «El registrador de la propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en que, a su juicio, debe acreditarse de forma fehaciente la inexistencia de herederos forzosos –hijos de los desheredados–». La Dirección reitera su doctrina (cita las R. 03.10.2019, R. 11.01.2020, R. 28.01.2021 y R. 21.03.2022), de que «siempre es necesario que resulte de la escritura atributiva de bienes hereditarios cuáles son los sujetos interesados en la herencia, y que –sin llegar a una prueba diabólica– se justifique o se refiera la inexistencia de otras personas que por llamamiento legal o testamentario pudieran tener algún derecho en la sucesión», de manera que considera suficientes en el caso concreto las «manifestaciones específicas por las que se expresa que los desheredados carecían de descendientes al tiempo de la apertura de la sucesión». R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 04.08.2022). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13147.pdf>

R. 20.07.2022. R. P. Petra.- **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. En este caso, se solicitaba la cancelación de una cancelación «ya practicada por el registrador de la propiedad de la propiedad de una inmatriculación fechada en 1985, al no constar acreditada la preceptiva publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el art. 298 RH». La Dirección reitera que «una vez practicado un asiento, en el presente caso una cancelación, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (arts. 1, 38, 40 y 82 LH)». 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. R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Petra) (BOE 04.08.2022). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13148.pdf>

R. 20.07.2022. R. P. Miranda de Ebro.- **COMUNIDAD: LA DISOLUCIÓN NO TIENE EFECTO DE PURGA DE LAS CARGAS POSTERIORES.**- Se trata de un mandamiento judicial expedido en un procedimiento judicial de extinción de condominio, en el que se ordena la cancelación de una hipoteca sobre la finca y unos embargos sobre la cuota de uno de los comuneros. La registradora de la propiedad objeto «no hallarse anotada preventivamente la interposición de demanda de división de cosa común y consiguientemente no haber tenido conocimiento del procedimiento ni intervención en él los titulares de cargas posteriores». La Dirección lo confirma: «Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto»; incluso si se hace con subasta de la finca, la nota de expedición de certificación registral de dominio y cargas (art. 111.3 L. 15/2015 para la subasta judicial, y art. 73.4 LN para la notarial) «no es en absoluto equiparable a la que prevé el art. 656 LEC, [...] simplemente «producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho, pero no tiene efectos de purga y consiguiente cancelación de los derechos que se inscriban con posterioridad a la misma». Concretamente, la hipoteca es «una hipoteca unitaria (cfr. art. 217 RH) que afecta a la totalidad del dominio, por lo que la posterior extinción del condominio, en nada puede perjudicar a la hipoteca constituida por todos los condóminos». Y «en cuanto a las anotaciones de embargo, podrían cancelarse al recaer sobre una cuota perteneciente a persona distinta del adjudicatario, pero los principios constitucionales de tutela efectiva y el registral de tracto sucesivo (art. 20 LH) obligan a suspender la cancelación al no constar que los anotantes de embargo fueran demandados o al menos notificados del procedimiento (a los efectos de poder oponerse a la disolución de comunidad si perjudica sus

derechos), ni tampoco consta la anotación preventiva de la demanda con anterioridad a la adjudicación». R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 04.08.2022). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13149.pdf>

R. 20.07.2022. R. P. Tomelloso.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: HAN DE OTORGARSE POR EL PROPIETARIO EN ESCRITURA PÚBLICA. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL PROCEDIMIENTO NO AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN PARA SEGREGAR UNA PARTE DE LA FINCA EMBARGADA.**- Se trata de «una certificación municipal que reproduce el acuerdo de adjudicación al propio Ayuntamiento de una parcela a segregar de una finca registral, titularidad de dos copropietarios que aparecen como apremiados en el procedimiento administrativo de recaudación en el que se acuerda la adjudicación» y que motivó dos anotaciones de embargo sobre la totalidad de la finca, actualmente caducadas. «La registradora suspende la inscripción de la adjudicación de la parcela por falta de segregación en escritura pública otorgada por todos los titulares registrales». La Dirección confirma que «la finca finalmente adjudicada en el procedimiento de apremio es una parte de la finca registral embargada lo que determina una incongruencia en el procedimiento seguido por no referirse al objeto de derecho embargado e inscrito en el Registro de la Propiedad y carecer la Administración ejecutante de facultad de segregar la misma en esta vía procedimental, correspondiendo esa legitimación a su propietario, sin que sea suficiente el trámite de audiencia, por tratarse de un acto de riguroso dominio cuya ejecución forzosa no se encuentra amparada en ninguna obligación legal». Igualmente confirma la Dirección el defecto consistente en la falta representación gráfica alternativa de la porción segregada, conforme a los arts. 9 y 202 LH. R. 20.07.2022 (Ayuntamiento de Tomelloso, contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 04.08.2022). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13150.pdf>

R. 20.07.2022. R. P. Iznalloz.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, esta vez para «la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca que procede de segregación de otra finca registral resto» (art. 9.b.1 LH), y dadas las «alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, pues alega que la georreferenciación aportada incluye la totalidad de la finca de la que los opositores son titulares, lo que confirma el registrador, una vez comprobado el archivo del Registro»; dice la Dirección que «esa invasión es evidente, [...] aunque la oposición del colindante no se encuentra sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico». Frente a las alegaciones del recurrente, añade la Dirección que «la licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento competente solo acredita la legalidad del acto de segregación solicitado y su conformidad con el planeamiento vigente al tiempo de la solicitud; pero, no prejuzga ni resuelve cuestiones de propiedad, por ello se concede siempre 'sin perjuicio de tercero'». La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Ver también la síntesis de la doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa en comentario a la R. 03.01.2020. R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Iznalloz) (BOE 04.08.2022). (20)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13151.pdf>

R. 20.07.2022. R. P. Castellón de la Plana nº 1.- **PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO ES INSCRIBIBLE LA IMPUESTA EN UN ACTO ONEROSO O INCLUSO MIXTO. PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO OPERA LA SUBROGACIÓN REAL DEL DINERO SUJETO POR LA FINCA QUE SE ADQUIERE CON ÉL.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.12.2013. En este caso, los padres, representando a un hijo menor, compran para él una finca, con dinero que el padre le dona en una previa escritura, y le imponen la prohibición de disponer hasta cumplir los 50 años, salvo consentimiento de los padres. R. 20.07.2022 (Notario José-María Salgado Vallvey contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 1) (BOE 04.08.2022). (21)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13152.pdf>

R. 20.07.2022. R. P. Reinosa.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de las fincas en un expediente del art. 199 LH, dado que «la pretensión de georreferenciación del promotor ha provocado numerosos escritos de oposición por parte de interesados particulares y de administraciones públicas, como se reseña con detalle en cada una de las dos notas de calificación objeto del presente recurso, sobre invasión del dominio público y sobre posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas»; en una de las fincas, además, «el registrador aprecia que la georreferenciación pretendida coincide en parte con otra ya inscrita previamente para otra finca», lo que supone la denegación de la inscripción, en lugar de la suspensión como en el caso de la otra finca. R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reinosa) (BOE 04.08.2022). (22)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13153.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Cazalla de la Sierra.- **DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO ES COMPETENCIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO. DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA SEGREGACIÓN ES UN ACTO REGISTRAL Y SUS REQUISITOS SON LOS VIGENTES EN EL MOMENTO DE INSCRIBIRSE.**- Se trata de una escritura de segregación otorgada en 1983. El registrador considera que tanto la parcela resultante de la segregación como el resto de la finca matriz son inferiores a la unidad mínima de cultivo, por lo que comunicó la presentación a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del

Territorio de la Junta de Andalucía, conforme al art. 80 RD. 1093/1997; esta contestó que no podía identificar exactamente las fincas, ni si son de secano o de regadío, por lo que no resulta posible emitir un acuerdo conforme a los arts. 24 y 25 L. 19/04.07.1995; pero que, de tratarse de las fincas que supone y que identifica catastralmente, serían de secano y la segregación no sería válida, al resultar parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo vigente en la zona. Por lo que dice la Dirección que, mediando «pronunciamiento del órgano competente, siquiera condicional, que pone en cuestión la validez de la segregación documentada, procede denegar la inscripción». «Nada obsta a tal denegación que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, [...] mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, [...] cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia». Tampoco obsta el que la escritura sea de 1983, pues la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 27.01.2012 y R. 23.07.2012, «la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disp. trans. 4 C.c.–». R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra) (BOE 09.08.2022). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13420.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. San Agustín del Guadalix.- **BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN EN PAGO DE DEUDA ENTRE CÓNYUGES Y SU CAUSA. BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN EN PAGO DE DEUDA ENTRE CÓNYUGES E IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO.**- Se trata de una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales de los otorgantes en la que se adjudica a la esposa determinada finca en pago de cierta deuda que «tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, es decir, tiene su causa en la propia institución del matrimonio». La Dirección revoca el primer defecto señalado por la registradora, que «no se ha expresado la causa u origen de la deuda que se reconoce en la escritura», porque lo que se ha expresado es suficiente para justificar las indemnizaciones y reintegros de que habla el art. 1403 C.c. y «no parece muy acorde con el respeto a la intimidad y a la privacidad [del matrimonio] exigir un detalle exhaustivo de para qué se empleó el importe recibido», máxime cuando «el art. 1277 C.c. presume la existencia y licitud de la causa». En cambio, confirma el defecto de falta de «identificación de los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor recibió de la acreedora el dinero que generó la deuda» (arts. 254 LH, 24 LN y 177 RN). R. 27.07.2022 (Notario Germán-María de León Pin contra Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix) (BOE 09.08.2022). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13421.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Sant Cugat del Vallès nº 2 y nº 1.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: PRECIO DE UNA TRANSMISIÓN COMO DATO PROTEGIDO.**- «Se trata de decidir en este expediente si procede consignar el precio de una transmisión en una certificación», puesto que el registrador ha incluido el precio de una transmisión, pero no el de la otra. La Dirección confirma esa actuación: «La transmisión recogida en la inscripción 2.ª, al tratarse de una operación entre sociedades mercantiles dedicadas al tráfico inmobiliario, excede del ámbito de aplicación de la normativa de protección de datos, lo que justifica la decisión del registrador de consignar el precio de venta de la misma. Sin embargo, en el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos. [...] El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos». La Dirección enumera los «supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la LO. 3/05.12.2018, de Protección de Datos Personales...: «a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter 'tráfico jurídico inmobiliario', puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende». R. 27.07.2022 (Back2hell, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 2) (BOE 09.08.2022). (3) R. 27.07.2022 (Back2hell, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 2) (BOE 09.08.2022). (4) R. 27.07.2022 (Back2hell, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 2) (BOE 09.08.2022). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13422.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13423.pdf>

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13424.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Miranda de Ebro.- **PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SENTENCIA EN JUICIO EN EL QUE HAN TENIDO INTERVENCIÓN LOS TITULARES REGISTRALES.**- Se trata de una sentencia dictada en juicio por acción reivindicatoria que declara acreditado el dominio del actor por usucapión. La registradora se opone a la inscripción por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH), ya que se sigue el procedimiento contra un demandado distinto del titular registral. Pero la Dirección revoca la calificación: por una parte, «no hubo indefensión del titular registral, pues quedó acreditada la transmisión por él efectuada en el procedimiento contradictorio, siendo el demandante su causahabiente»; por otra, «el segundo titular registral también ha tenido cumplida intervención en el procedimiento y sus inscripciones han sido efectivamente objeto de cancelación». R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 09.08.2022). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13425.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Sant Vicenç dels Horts nº 2.- **DOBLE INMATRICULACIÓN: DEBE INICIARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH SIN ADVERTENCIAS ESPECIALES. PUBLICIDAD REGISTRAL: NO DEBE INCLUIR ADVERTENCIAS CONFUSAS Y POCO PROCEDENTES.**- Expedida nota simple sobre una finca, se dice en ella que «se advierte que se aprecia la posibilidad de una doble inmatriculación entre la finca de que se trata y otra finca registral»: el titular solicita entonces la cancelación de la nota marginal de doble inmatriculación por caducidad. «La registradora suspende tal cancelación porque no consta practicada tal nota ni iniciado tal expediente, pues la nota simple no reflejaba tal supuesta nota marginal, sino una mera advertencia; y, como aclara en su informe, es ahora cuando sí que se practica, por primera vez, nota marginal». La Dirección confirma la calificación, pero advierte de que «los registradores no incluyan en las notas simples ni en la certificaciones registrales 'advertencias' tan confusas y poco procedentes como la que nos ocupa, pues si un registrador aprecia la posibilidad de doble inmatriculación, lo que debe hacer es actuar de oficio como le ordena el art. 209 LH (notificar tal extremo a los titulares registrales y dejar constancia de ello mediante nota marginal en cada finca)». R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts - 2) (BOE 09.08.2022). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13426.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Barcelona nº 5.- **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD A LOS 20 AÑOS SEGÚN EL ART. 210.1.8 LH.**- Ante la solicitud de cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo, la Dirección concluye que «la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja sin dificultad en la expresión cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales que utiliza el art. 210.1.8 LH» (caducidad a los veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, y no los cinco años previstos para derechos de configuración jurídica); en el caso concreto resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en 2008, y su fecha debe ser el «dies a quo» para el cómputo del plazo, «al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo, como propone el recurrente». R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-5) (BOE 09.08.2022). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13427.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Valencia nº 10.- **HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDEN APLICARSE EXIGENCIAS DEL ART. 132 LH A EJECUCIONES ANTERIORES A LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.**- No es posible aplicar el art. 132 LH en su actual redacción para calificar un auto de adjudicación dictado en procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca del antiguo art. 131 LH anterior a la L. 1/2000, de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, debe considerarse suficiente la notificación que se hizo de la existencia del procedimiento a los terceros poseedores de la finca hipotecada cuya adquisición fue inscrita con anterioridad a la expedición de certificación en el procedimiento, y no puede exigirse que fueran demandados ni requeridos de pago (se citan las disp. trans. LEC y C.c.). R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 09.08.2022). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13428.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Vigo nº 3.- **COSTAS: LA OBRA NUEVA EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA. OBRA NUEVA: LA OBRA NUEVA EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA.**- «La registradora suspende la inscripción de una edificación declarada por antigüedad dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre porque no se aporta la autorización administrativa exigida por la Ley de Costas y su Reglamento». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.06.2013 y R. 29.06.2015: «Los arts. 28 y 49 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura: [...] dado que la solicitud de inscripción registral de tal edificación se produce cuando ya está en vigor el reglamento de la Ley de Costas, del año 2014, también este le resulta de aplicación en cuanto a los requisitos procedimentales exigibles para la inscripción registral». R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 09.08.2022). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13429.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Belmonte.- **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 (ver, por ejemplo, R. 31.01.2022, R. 28.02.2022 y R. 05.04.2022). En este caso, se confirma la negativa del registrador a inscribir una adjudicación judicial, ya que cuando se presentan en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, la anotación de embargo se encuentra caducada y la finca inscrita a nombre de terceros. R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Belmonte) (BOE 09.08.2022). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13430.pdf>

R. 28.07.2022. R. P. Bilbao nº 11.- **RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SUSPENDIDA POR COVID. DOCUMENTO JUDICIAL: SOLO TIENE QUE SER FIRME EL QUE ORDENA INSCRIPCIONES, NO ANOTACIONES. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOLO TIENE QUE SER FIRME LA RESOLUCIÓN QUE ORDENA INSCRIPCIONES, NO ANOTACIONES.**- Se pretende en este recurso dejar

sin efecto la prórroga de una anotación de demanda y prohibición de disponer ya practicada en los libros del Registro, por considerar la parte recurrente que la anotación ya estaba caducada cuando se presentó el mandamiento en el Registro y que no era firme el auto que la ordenó la prórroga. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; pero, aunque no puede entrar en el fondo del asunto, considera que fue correcta la actuación del registrador al practicar la prórroga, toda vez que el mandamiento se presentó mientras estaba vigente la anotación (contando los 88 días naturales que los plazos de los asientos registrales estuvieron suspendidos como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el covid-19, en aplicación del art. 42 del RDL 8/17.03.2020; y que la firmeza de una resolución judicial «solo es predicable cuando el asiento sea de inscripción o de cancelación, no cuando se trate de anotaciones preventivas (que es un asiento provisional), pues solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al art. 34 LH; [...] el art. 165 RH, que exige para practicar anotación preventiva que la resolución judicial que la ordene sea firme, ha de entenderse en el sentido de que si el único recurso procesal que cabe es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse tal firmeza; así se desprende con claridad del art. 524.4 LEC» (ver en ese sentido R. 08.10.2020). 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. R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-11) (BOE 09.08.2022). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13434.pdf>

R. 28.07.2022. R. P. Motril nº 1.- **SEPARACIÓN Y DIVORCIO: EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO PUEDE ATRIBUIRSE CON CARÁCTER INDEFINIDO. VIVIENDA FAMILIAR: SU USO NO PUEDE ATRIBUIRSE CON CARÁCTER INDEFINIDO EN CONVENIO REGULADOR. MENORES: EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO PUEDE ATRIBUIRSELES CON CARÁCTER INDEFINIDO EN CONVENIO REGULADOR.**- «En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar [con duración indefinida] a la hija menor del matrimonio y al progenitor a quien se atribuye la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicha hija ya es mayor de edad». La Dirección confirma la denegación de su inscripción, toda vez que «el carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido» (art. 96 C.c.; y cita las S. 20.02.2018 y S. 12.06.2020). R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Motril) (BOE 09.08.2022). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13435.pdf>

R. 28.07.2022. R. P. Santander nº 4.- **REFERENCIA CATASTRAL: DENEGACIÓN POR DUDAS EN LA IDENTIDAD CON LA FINCA QUE HA SIDO EXPROPIADA EN PARTE. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA RECTIFICACIÓN DE LINDEROS DEBE HACERSE POR LAS VÍAS DE LOS ARTS. 199 O 201 LH.**- En una instancia privada se solicita que se haga constar la referencia catastral sobre unas fincas registrales y el cambio de algunos linderos. La Dirección confirma que no es posible lo primero porque, aunque «la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro» (ver R. 04.12.2013, R. 06.05.2016 y R. 17.07.2017), existe «una expropiación previa que no ha tenido acceso al Registro, [...] razón por la cual no es posible apreciar la correspondencia entre la referencia catastral de la parcela, tal y como la describe el Catastro actualmente y la descripción de la finca registral previa a la expropiación»; la operación de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se regula en el art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario: «es preciso que el registrador no tenga dudas de esa identidad, que no existan diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita y que coincidan los localizadores de la parcela en el Catastro con los que constan registralmente de la finca, o que, al menos, se acredite la correspondencia entre los antiguos y los actuales», requisitos que no se cumplen en este caso. «Respecto a la modificación de los linderos, es una rectificación de la descripción, que no puede practicarse por la vía de solicitar la inscripción de la referencia catastral, sino por la vía de iniciar un expediente del art. 199 LH, ante el registrador, o del art. 201.1 LH, ante el notario, en el que se tendrán que aportar las correspondientes georreferenciaciones de la finca». R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santander-4) (BOE 09.08.2022). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13436.pdf>

R. 28.07.2022. R. P. Gandía nº 1.- **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH.**- Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dados los numerosos escritos de oposición por parte de interesados [...] sobre invasión del dominio público y sobre posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas» y sobre inclusión de caminos y desagües «que han sido utilizados por todos los vecinos, incluso por el servicio de Custodia Rural del Ayuntamiento»; y aunque el recurrente estima que esa oposición «no es de suficiente entidad», sí al menos «queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales y de parcelas catastrales, e incluso con Administraciones, acerca de sus respectivas delimitaciones». La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Ver también la síntesis de la doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa en comentario a la R. 03.01.2020. R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gandía-1) (BOE 09.08.2022). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13437.pdf>

R. 28.07.2022. R. P. Almería nº 5.- **INMATRICULACIÓN: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA QUE ACREDITA LA PREVIA ADQUISICIÓN Y SU FECHA.**- La Dirección, en la línea de las R. 19.11.2015 y R. 27.04.2022: considera procedente la inmatriculación de una finca por la vía del doble título del art. 205 LH, consistente en este caso en una escritura de herencia acompañada de acta de notoriedad en la que el notario declara «ser notorio que el transmitente 'había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un año antes del fallecimiento de dicho causante, ocurrido el día...». R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la

Propiedad de Almería-5) (BOE 09.08.2022). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13438.pdf>

R. 29.07.2022. R. P. Bilbao nº 13.- **HERENCIA: DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA ESCRITURA DE HERENCIA.**- Se trata de una escritura de adición de herencia a la que la registradora señala que «no se acompaña al título presentado la herencia que se adiciona, necesaria para determinar quiénes han de concurrir a la adición». Pero se acompañan certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad y un testimonio del testamento, por lo que entiende la Dirección que «se determina suficientemente quienes han de concurrir a la sucesión». La Dirección reitera, respecto del testamento, que puede acompañarse «en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto». R. 29.07.2022 (Notario Mariano-Javier Jimeno Gómez-Lafuente, contra Registro de la Propiedad de Bilbao-13) (BOE 09.08.2022). (21)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13440.pdf>

R. 29.07.2022. R. P. Madrid nº 39.- **REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CIERRE POR REVOCACIÓN DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL.**- Se trata de una escritura de venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria. La Dirección confirma la calificación registral de un defecto, que, «constando hallarse revocado el número de identificación fiscal de dos de los intervinientes en la escritura, en concreto de las dos vendedoras, se produce la prohibición de acceso de la misma al Registro de la Propiedad, como registro público, de conformidad con la disp. adic 6.4 L. 58/17.12.2003, General Tributaria» (Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el Boletín Oficial del Estado implicará [...] la prohibición de acceso a cualquier registro público, [...] salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal). R. 29.07.2022 (Palacio de Clavería, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-39) (BOE 09.08.2022). (22)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13441.pdf>

R. 29.07.2022. R. P. Soria nº 1.- **HERENCIA: DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA ESCRITURA.**- Se trata de una escritura que adiciona un bien a una herencia. En cuanto al primer defecto señalado por el registrador, se confirma que, al tratarse herencia testada deben acompañarse los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 76 RH), a diferencia de la herencia intestada, en la que se supone que estos documentos se han aportado al órgano competente, judicial o notarial. En cambio, respecto al testamento, «en la escritura de adición de herencia, efectivamente se expresan los datos precisos del testamento que sirve de título sucesorio, y se hace testimonio del clausulado del testamento, haciéndose constar 'sin que en la parte omitida del mismo haya nada que altere, restrinja, condicione o desvirtúe lo inserto', por lo que se da por cumplida la exigencia en cuanto a este título sucesorio». Se confirma el segundo defecto, que «para el caso de haberse adjudicado algún derecho a la viuda, tal como el usufructo, es necesario aportar el certificado de defunción de la esposa del testador. Y también el tercero, «necesidad de la aportación del acta de declaración de herederos abintestato de la hija fallecida», porque, aunque se reseña el acta, se hace con la advertencia «cuyas copias se acompañarán a la copia de esta matriz», por lo que esta aseveración implica la exigencia de la presentación del documento. R. 29.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Soria) (BOE 09.08.2022). (23)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13442.pdf>

R. 29.07.2022. R. P. Escalona.- **COMUNIDAD: PRESUNCIÓN DE IGUALDAD DE LAS CUOTAS QUE NO SE ESPECIFICAN.**- Se trata de una escritura de partición de herencia a la que el registrador señala el defecto de que «no consta la forma en que los herederos se adjudican los bienes integrantes del caudal hereditario» (se refiere a las partes indivisas que señalan los arts. 14 LH y 54.1 RH). Pero la Dirección considera «indubitado que el bien se adjudica a ambos herederos por mitad», ya que «los adjudicatarios son herederos por partes iguales» y «se ha hecho la adjudicación en comunidad a ambos, de forma que se deduce indudablemente que sus adjudicaciones son iguales y, dado que no se diferencian cuotas, como bien sostiene el recurrente, se presumen iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, conforme el art. 393 C.c.». R. 29.07.2022 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 09.08.2022). (24)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13443.pdf>

R. 29.07.2022. R. P. San Sebastián nº 2.- **HERENCIA: LA LEGÍTIMA VASCA ES «PARS VALORIS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA ENTREGA DE LEGADOS.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.07.2019 (cita también la R. 02.07.2020). En este caso, se trata de la herencia de un causante de vecindad civil foral vasca, que instituye heredera a su esposa y aparta a una hija de anterior matrimonio, que entiende suficientemente pagada en vida la legítima que pudiera corresponder a sus descendientes, reconociendo que los derechos legitimarios, en su caso, corresponderán a sus dos nietos; en la escritura de herencia interviene solo la viuda heredera, que se adjudica la herencia. La Dirección reitera que, «aunque colectiva, la naturaleza de la legítima foral vasca sigue manteniéndose como 'pars valoris bonorum' y, en consecuencia, la existencia de legitimarios implica la necesaria intervención de los mismos en la partición». R. 29.07.2022 (Notario Francisco-Javier Oñate Cuadros contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 2) (BOE 09.08.2022). (25)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13444.pdf>

R. 29.07.2022. R. P. Valladolid nº 6.- **BIENES GANANCIALES: CONSIDERACIÓN COMO TALES DE LOS ADQUIRIDOS CON PRÉSTAMO HIPOTECARIO PAGADO CON DINERO GANANCIAL.**- Se trata de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales en la que se incluyen una vivienda y una plaza de

garaje en el mismo edificio, compradas por el marido, en estado de soltero, pero consideradas gananciales en virtud del de pago con dinero ganancial del préstamo hipotecario solicitado para su adquisición (arts. 1354 y 1357 C.c.; ver también S. 07.07.2016, que ha reiterado que «a efectos y aplicación de lo dispuesto en los arts. 1357 y 1354 C.c., son plenamente equiparables las amortizaciones de la hipoteca solicitada para el pago del precio y los pagos de una compraventa a plazos»). La registradora inscribió la vivienda, pero suspendió la inscripción de la plaza de garaje, porque, según afirma, «no es vivienda familiar, no está ni ha estado gravada con hipoteca, y el precio de su adquisición no ha sido aplazado, sino pagado en el acto de la adquisición». La Dirección no considera relevante que la plaza de garaje no esté gravada con la hipoteca, «y es relevante que con dicho préstamo se financie el precio que globalmente –como se ha expresado– se pagó por la vivienda y la plaza de garaje, unido al hecho de que se hayan adquirido conjuntamente y se trate de inmuebles situados en el mismo edificio, circunstancias que son suficientes para que se considere que la adquisición de la plaza de garaje se asimila a la de la vivienda propiamente dicha». R. 29.07.2022 (Notario Javier Gómez Martínez contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 09.08.2022). (26)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13445.pdf>

R. 29.07.2022. R. P. Madrid nº 22.- **HERENCIA: JUSTIFICACIÓN DE LA SEPARACIÓN DE HECHO DE LA CAUSANTE EN EL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.**– Se trata de una escritura de herencia en la que se adjudica los bienes la madre de la causante, declarada heredera abintestato en «acta de requerimiento para la declaración de herederos y acta de declaración de notoriedad de los hechos en que se basa dicha declaración». El registrador deniega la inscripción porque no resulta acreditada la separación de hecho, sin reconciliación, de la causante intestada y su esposo. La Dirección estima el recurso porque tal separación de hecho «resulta de las declaraciones de la requirente del acta, de la prueba documental por ella aportada, así como de la declaración testifical presentada». R. 29.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 09.08.2022). (27)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13446.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Miranda de Ebro.- **ARRENDAMIENTO RÚSTICO: NO PROCEDE EL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN EN LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD.**– Según la Dirección, no procede el derecho de tanteo y retracto arrendaticio rústico en la disolución de comunidad sobre varias fincas que habían adquirido tres hermanas por terceras partes indivisas por herencia de su padre; se inclina para ello hacia la naturaleza especificativa y no traslativa de la disolución, que da lugar a «una mutación jurídico real (concepto no equivalente a transmisión» (ver, por ejemplo, la S. 12.04.2007), y cita el art. 22 L. 49/2003, que establece los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en la transmisión ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, y no como la 83/1980, que hablaba de cualesquiera otros [contratos] distintos de la compraventa. La Dirección reconoce que sí procedería el derecho de preferente adquisición si se hubiese tratado de una disolución parcial («el pretendido negocio de ‘extinción parcial’», dice, porque «la extinción de la comunidad o es total o no es tal»; ver más precisamente en R. 04.04.2016 y R. 02.11.2018); o de «una compraventa de participaciones indivisas o cualquier otro de carácter dispositivo»; y valora especialmente que en el caso concreto «no han mediado compensaciones por eventuales excesos de adjudicación (que no han existido)». R. 27.07.2022 (Notaria María-Camino López de Heredia San Julián contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 10.08.2022). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13512.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Sant Cugat del Vallès nº 2.- **PUBLICIDAD REGISTRAL: PRECIO DE UNA TRANSMISIÓN COMO DATO PROTEGIDO.**– Reitera en el sentido indicado la doctrina de las tres R. 27.07.2022. R. 27.07.2022 (Back2hell, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 2) (BOE 10.08.2022). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13513.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Ferrol.- **CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO A PRORRATA DEL PRECIO TOTAL DE CADA FINCA.**– Se trata de una escritura de compraventa de varias fincas en la que se pacta condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado. El registrador suspende la inscripción porque estima necesario distribuir el precio entre las fincas vendidas, conforme a los arts. 9 y 11 LH y 51 RH. Pero dice la Dirección que «se fija en el mismo acto el precio concreto que se atribuye a cada una de las tres fincas vendidas, y, al no imputarse la cantidad anticipada a cuenta del precio cuyo pago es aplazado, habrán de aplicarse las normas del Código Civil relativas a la imputación de pagos (cfr. arts. 1172, 1173 y 1174 C.c. y la R. 12.05.2011); por ello, el registrador debe aplicar el criterio legal de imputación establecido en el art. 1174 C.c. para reflejar en el asiento registral la distribución del precio cuyo pago es aplazado entre las tres fincas vendidas» (a prorrata del precio fijado a cada finca). Si el registrador hace lo que dice la Dirección, los interesados siempre podrán replicar que fue una inoficiosidad, que se olvidaron de consignar la distribución pero en realidad querían una distribución distinta, y si discuten entre sí sobre esa distribución será el juez, no el registrador, el que tendrá que aplicar en su caso la presunción legal de la prorrata; puede verse el art. 385 LEC, sobre las presunciones legales, que dispensan de prueba (en juicio) pero admiten prueba en contrario. R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 10.08.2022). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13514.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Madrid nº 16.- **CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE LA MERA AUTORIZACIÓN DE ACTIVIDADES. CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE SIN TÍTULO CONCESIONAL. CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE LA QUE NO RECAE SOBRE BIENES INMUEBLES. CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: DEBE ACREDITARSE EL PREVIO PAGO, NO SUJECCIÓN O EXENCIÓN DE LOS IMPUESTOS.**– Mediante instancia privada se

solicita la inscripción como concesión administrativa de una orden de la Consejería de Educación y Juventud de la Comunidad de Madrid, en favor de la entidad solicitante, sobre una finca registral que se identifica en la instancia, y en la que se modifica la autorización concedida a un centro docente para determinadas enseñanzas sobre determinadas instalaciones deportivas. El registrador deniega la inscripción por carecer de trascendencia real; por no acompañarse título concesional formal alguno; por contravenir el principio de especialidad al no especificarse el uso privativo concreto para el que se establece la pretendida concesión; por estar la finca –identificada en la instancia pero no en la orden– inscrita a nombre de una entidad distinta de la solicitante; y por no acreditarse la presentación en la oficina liquidadora a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Dice la Dirección que «todos los extremos de la nota de calificación deben ser confirmados»: según se deduce de los arts. 334 C.c. y 31 RH, las concesiones administrativas, para ser inscritas, deben afectar o recaer sobre bienes inmuebles, por lo que se excluyen las concesiones de servicios públicos, que se califican en el art. 336 C.c. como bienes muebles (ver en ese sentido la R. 16.09.2021), aunque nada impide la constancia registral de la afectación de determinados inmuebles a una concesión de servicio público (R. 05.01.2022); pero los bienes deberán ser demaniales públicos de la Administración concedente, o bien bienes afectos propios del concesionario o beneficiario, nada de lo cual ocurre en este caso, donde la finca identificada en la instancia aparece registralmente como propiedad privada de una sociedad distinta (ver art. 60 RH); y de la orden no resulta concesión administrativa alguna, sino mera autorización para la impartición de enseñanzas deportivas en las instalaciones deportivas que se citan, y «las meras autorizaciones administrativas para realización de actividades no son inscribibles en el Registro de la propiedad, salvo que atribuyan un derecho de aprovechamiento especial sobre bienes de derecho público (R. 0810.1992) o están expresamente contempladas en una norma legal, como ocurre con las licencias urbanísticas; «finalmente debe confirmarse la exigencia de que previamente a la calificación e inscripción (conforme al art. 254 LH) deba acreditarse el pago, no sujeción o exención de los impuestos que graven la concesión, como es el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (véase art. 7.1, Ley del Impuesto)». R. 27.07.2022 (Cenafe Escuelas, SL), contra Registro de la Propiedad de Madrid-16) (BOE 10.08.2022). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/10/pdfs/BOE-A-2022-13515.pdf>

1.2. Mercantil. (Por Pedro Ávila Navarro)

R. 10.06.2022. R. M. Burgos.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES CON OPOSICIÓN DE LOS ANTERIORES.**- Se trata de «el nombramiento de dos administradores mancomunados de una sociedad de responsabilidad limitada, previo cese de los anteriores, en el que el título presentado, la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, toma como base la certificación expedida por los propios nombrados, cuyo cargo no consta inscrito». La Dirección observa que es el caso del art. 111.1 RRM, que exige notificación fehaciente a los anteriores titulares con cargo inscrito, con posible oposición de estos; que es caso concreto, pues los anteriores administradores coinciden en declarar que la junta que hizo los supuestos nombramientos fue desconvocada al advertirse un error en la citación a uno de los socios. Por lo que se desestima el recurso. R. 10.06.2022 (Lactan Holding Group, SL, contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 01.08.2022). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12864.pdf>

R. 04.07.2022. R. M. Barcelona nº 2.- **SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: SOLICITADA ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA, LOS ACUERDOS NO SON EFICACES SIN ELLA.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.06.2013, R. 28.07.2014 y R. 08.02.2022: «Una vez solicitado por la minoría prevista el levantamiento de acta notarial de la junta general, esta documentación de los acuerdos se constituye en requisito imprescindible para la eficacia de los acuerdos adoptados y, por ende, para su acceso al Registro Mercantil». R. 04.07.2022 (Alfa Gamma, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 01.08.2022). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12865.pdf>

R. 06.07.2022. R. M. Valencia nº 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EN COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, FALTA DE APROBACIÓN DEL BALANCE POR LA JUNTA GENERAL. SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EN COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, INFORME DE AUDITORÍA POSTERIOR A LA JUNTA GENERAL.**- Se trata de un aumento de capital con cargo a reservas (art. 303 LSC), al que la calificación registral atribuye dos defectos: 1. «No se indica que el balance que sirve de base a la operación haya sido aprobado por la junta general». Dice la Dirección que en el caso concreto «el acuerdo se adopta por unanimidad de todos los socios con referencia a un concreto balance y, por tanto, carece de relevancia para determinar la ineficacia de la ampliación de capital» (cita en ese sentido el auto TS 15.07.2020, según el cual, «ningún perjuicio pudo ocasionarse a los socios, por no figurar este acuerdo [de aprobación del balance] expresamente en el orden del día, dado que, al ser necesario para la operación de reducción de capital, lo conocían»). 2. «La fecha de elaboración del informe del auditor nombrado por el Registro Mercantil que se acompaña y la del mismo informe depositada en el Registro Mercantil, es posterior a la fecha de celebración de la junta». Pero también se revoca por la Dirección porque «el balance sometido a la consideración de la junta es el mismo sobre el que se desarrolla el trabajo de los auditores» (cita en ese sentido la R. 25.08.1998). R. 06.07.2022 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 01.08.2022). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12869.pdf>

R. 18.07.2022. R. B. M. Córdoba.- **REGISTRO DE BIENES MUEBLES: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE BIENES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE TRÁFICO.**- Se trata de una venta a plazos con reserva de dominio sobre una vendimiadora y tractor; el DNI/CIF del adquirente no coincide con ningún DNI/CIF asociado a los vehículos que constan en la base de datos de la Dirección General de Tráfico del Ministerio del Interior. «El registrador deniega por entender que son vehículos susceptibles de matriculación, en

tanto el recurrente considera que dicha maquinaria no es matriculable ya que no es vehículo, sino una maquinaria, cuyo destino no es circular». La Dirección estima el recurso, pues «la conexión del Registro de Bienes Muebles con el registro administrativo de Tráfico tiene una finalidad puramente administrativa de coordinar la información administrativa y jurídica»; de la Instr. DGRN 03.12.2002 resulta que la inscripción o anotación en el Registro de Bienes Muebles podrá ser suspendida en razón a la existencia de titularidades contradictorias obrantes en el Registro de Vehículos; «ahora bien, no habiendo ningún asiento contradictorio en el Registro administrativo de Tráfico, sino mera ausencia de matriculación (siendo así que se trata de una maquina vendimiadora y un tractor que no siempre y en todo caso están obligados a ser objeto de matriculación), nada impide la inscripción en el Registro de Bienes Muebles de una garantía civil y registral como es la reserva de dominio sobre bienes muebles que están en el tráfico jurídico y son identificables por su número de bastidor o chasis». R. 18.07.2022 (Balam Agriculture XXI, SLU, contra Registro de Bienes Muebles de Córdoba) (BOE 04.08.2022). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13139.pdf>

R. 27.07.2022. R. M. Tarragona nº 1.- **SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: DEBE CUMPLIRSE LA VOTACIÓN SEPARADA POR ASUNTOS.**- Confirma la calificación registral que deniega la inscripción de una sustitución de los estatutos acordada por la junta con la presencia de sus dos únicos socios, el socio administrador, mayoritario, y el representante del otro socio, minoritario, por «incumplimiento de la previsión del art. 197 bis LSC, que exige la votación separada de los artículos propuestos y porque, afectando la modificación estatutaria al régimen de transmisión de las participaciones, no contiene el título previsión alguna en relación al derecho de separación» (dice la Dirección que «el desarrollo de la junta impone al socio minoritario un pronunciamiento en globo sobre la totalidad de la refundición estatutaria propuesta, con patente y directa violación de la previsión del art. 197 LSC»). Se conculca también el derecho del socio que no hubiese votado a favor del acuerdo de modificación del régimen de transmisión de las participaciones sociales (art. 346.2 LSC) al imponerle una votación en globo de toda la modificación de estatutos. R. 27.07.2022 («Epcó Sistemas, S.L., contra Registro Mercantil de Tarragona) (BOE 09.08.2022). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13431.pdf>

R. 27.07.2022. R. M. Mahón.- **SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: DEBE ESTABLECERSE EL SISTEMA RETRIBUTIVO DE LOS ADMINISTRADORES.**- Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada en cuyos estatutos se dice que «el cargo de administrador, el de los integrantes del consejo de administración y el de los consejeros delegados, en su caso, será retribuido mediante una retribución que será fijada por la asamblea de socios». El registrador objeta que «queda indeterminado el sistema de retribución del órgano de administración, requisito exigido por el art. 23.3 LSC. La Dirección confirma que los estatutos carecen de determinación de sistema retributivo alguno». R. 27.07.2022 (Surf and Sail Menorca, S.L., contra Registro Mercantil de Mahón) (BOE 09.08.2022). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13432.pdf>

R. 27.07.2022. R. M. Málaga nº 1.- **REGISTRO MERCANTIL: FORMAS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL. REGISTRO MERCANTIL: LA PUBLICIDAD REGISTRAL ESTÁ SUJETA A ARANCEL.**- En una instancia se solicita al Registro Mercantil información «de forma abierta y gratuita» de la administración de 164 sociedades. La Dirección repasa los arts. 23 C. de c. (con su remisión a los 221, 222, 227 y 248 LH), 12, 77 a 79 y 80 RRM (con la remisión de este último al Reglamento Hipotecario), 294 LH y 22 a 24 D. 757/29.03.1973 (con los aranceles de publicidad formal); y dice que «del conjunto de esta regulación cabe concluir: que el contenido del Registro Mercantil es público, que el modo de poner de manifiesto su contenido es mediante la expedición de certificaciones, notas simples o por consulta por ordenador, que tales modos de dación de publicidad son accesibles en soporte papel o electrónico y que tal acción está sujeta a arancel»; y que «la normativa mercantil se complementa con la propia de la protección de datos de las personas físicas y de protección de los consumidores, [...] no puede confundirse el carácter público del contenido del Registro Mercantil con su acceso en masa e indiscriminado cuando se refiera a datos de personas físicas que, como en cualquier otro caso, están protegidos por normas especiales». En cuanto a la gratuidad, la Dir. UE 1132/14.06.2017, reformada por la Dir. UE 1151/20.06.2019, prevé que la información del Registro está sujeta a precio o coste que no será superior al coste administrativo, incluido el coste de desarrollo y mantenimiento de los registros; la información gratuita, que ya había sido introducida por la Dir. UE 17/13.06.2012, «se encuentra en la actualidad limitada al contenido a que dicha directiva se refería (el nombre y la forma jurídica de la sociedad; domicilio social de la sociedad y Estado miembro en el que está registrada, y número de registro de la sociedad), y siempre que se solicite a través del sistema de interconexión de registros introducido por la misma». R. 27.07.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 09.08.2022). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13433.pdf>

R. 28.07.2022. R. M. Guadalajara.- **SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEPÓSITO CUANDO EL AUDITOR EXPRESA OPINIÓN DESFAVORABLE.**- Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.10.2018 y otras en el sentido de que procede el depósito de cuentas con el informe de auditoría realizado a instancia de socio minoritario aunque «el auditor ha emitido informe con salvedades que ha calificado como de opinión denegada; es cierto que el informe afirma que el auditor no ha recibido parte de la información solicitada (facturas de venta y documentación relativa a gastos de explotación) y que se refiere a otras circunstancias (sistemas internos de control de ventas y cobros), pero en ningún caso ello le ha impedido llevar a cabo su labor de auditoría y emitir el preceptivo informe. [...] La gran trascendencia que para la sociedad conlleva el cierre de la hoja por falta de depósito aconseja extremar la prudencia y limitar los casos de denegación de depósito a aquellos en que del informe del auditor resulte la afirmación de existencia de incumplimiento radical del deber de colaboración (art. 6 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, en relación con el art. 10.2.a RD. 2/12.01.2021, Reglamento de Auditoría de Cuentas; supuesto al que hay que asimilar aquellos en los que resulte la afirmación del auditor sobre la imposibilidad de realizar el trabajo de auditoría (art. 10.2.b RD. 2/2021)». Ver resolución citada y su comentario. R.

28.07.2022 (Voran Educadores Caninos, SL, contra Registro Mercantil de Guadalajara) (BOE 09.08.2022). (20)
<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13439.pdf>

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

R. 10.06.2022. R. M. Burgos.- **CESE DE ADMINISTRADORES POR CERTIFICACION EXPEDIDA POR LOS NOMBRADOS Y OPOSICION DE LOS ANTERIORES POR DESCONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL: VALIDEZ Y EFECTOS.**

SE CONFIRMA

Se trata de un caso de nombramiento de nuevos administradores mancomunados mediante certificación expedida por los nombrados y oposición de los anteriores acreditando la desconvocatoria de la junta.

La desconvocatoria de una Junta General se debe considerar válida cuando se ha cumplido los requisitos de publicidad necesarios y la antelación suficiente –en este caso por burofax (igual que la convocatoria, que todos han recibido menos el recurrente que ha demorado su recogida) (STS 198/2004 y RDG de 21 de enero de 2013, 28 de julio de 2014, 22 de mayo de 2017).

Considerada válidamente desconvocada la Junta General por el órgano competente para ello, debe rechazarse la inscripción de los acuerdos sociales adoptados en la misma. (art. 111.1 RRM). El art.111 RRM trata evitar la inscripción de nombramientos inexistentes en los casos en que la certificación es expedida por el nombrado y sólo la oposición fundada en la justificación de la a dicho acuerdo falta de autenticidad del nombramiento puede justificar el cierre registral (RDG de 12 de abril de 2022 y 9 de junio de 2021))

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12864.pdf>

R. 04.07.2022. R. M. Barcelona nº 2.- **SOLICITUD POR LA MINORIA DE LEVANTAMIENTO ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA DONDE SE APRUEBAN LAS CUENTAS: LA FALTA DEL ACTA NOTARIAL CONLLEVA LA INEFICACIA DE TODOS LOS ACUERDOS.**

SE CONFIRMA

Solicitada por la minoría al administrador el levantamiento de acta notarial de la junta que adoptó el acuerdo de aprobación de cuentas del ejercicio 2020, esta documentación de los acuerdos es imprescindible para su eficacia y su acceso al Registro Mercantil (art.203 LSC)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12865.pdf>

R. 06.07.2022. R. M. Valencia nº 1.- **AMPLIACIÓN DE CAPITAL CON CARGO A RESERVAS: APROBACION DEL BALANCE Y FECHA DEL INFORME DE AUDITORIA.**

SE REVOCA

El acuerdo de ampliación de capital es adoptado por unanimidad de todos los socios con referencia a un concreto balance auditado. Se subsana el defecto aportando el mismo y el informe de auditoria datado al día siguiente de la junta. Del acuerdo unánime por todos los socios se desprende que era conocido por todos y no genera ningún perjuicio a los socios. (STS de 15 de julio de 2020, Sala de lo Civil, Sección Primera).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/01/pdfs/BOE-A-2022-12869.pdf>

R. 18.07.2022. R. B. M. Córdoba.- **NO ES EXIGIBLE QUE EL VEHICULO ESTÉ MATRICULADO EN LA DGT PARA ACCEDER AL REGISTRO DE BINES MUEBLES SI SU DESTINO NO ES CIRCULAR.**

SE REVOCA

La maquinaria –en nuestro caso vendimiadora y tractor– no son susceptibles de matriculación en la DGT por no ser vehículos cuyo destino sea circular. No es necesario para acceder al registro de bienes muebles y quedar protegido por sus garantías inmobiliarias que un bien sea apto para circular ni la previa matriculación de éste, siempre que tenga un número de fabricación o chasis que lo identifique. Ley sobre Tráfico Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre.

La conexión entre el registro de bienes muebles y el registro administrativo de tráfico tiene una finalidad simplemente de coordinación entre la información puramente administrativa y la jurídica, pero la presunción de legitimación dispositiva sobre bienes muebles inscritos en el Registro de Bienes Muebles corresponde al titular inscrito en éste. (Resolución de 18 de febrero de 2021 y artículo 24 de la Ordenanza de Venta a Plazos de Bienes Muebles.)

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/04/pdfs/BOE-A-2022-13139.pdf>

R. 27.07.2022. R. M. Tarragona nº 1.- **MODIFICACIÓN ESTATUTOS SOCIALES: VOTACIÓN POR ARTÍCULO (ART. 197 bis LSC). DERECHO DE SEPARACIÓN DEL SOCIO MINORITARIO (Art. 346 y 348 LSC).**

SE CONFIRMA

A tenor del artículo 197 bis LSC la modificación de estatutos sociales debe votarse de forma separada por cada artículo o grupo de artículos. En el caso que nos ocupa se ha incumplido la norma al votar la modificación de los estatutos de forma global. En dicha votación han participado los dos socios de la sociedad, el socio mayoritario y administrador por un lado y el socio minoritario (25% del capital), consecuencia que el administrador ha planteado la votación del cambio de estatutos por refundición de forma global se ha vulnerado el derecho de separación del socio conforme a los artículos 346 y ss LSC.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13431.pdf>

R. 27.07.2022. R. M. Mahón.- **ESTATUTOS SOCIALES: SISTEMA DE REMUNERACIÓN DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.**

SE CONFIRMA

Antes de entrar en el fondo del asunto, en cuanto a la forma, se discute por el recurrente que no está debidamente motivada y argumentada la calificación del registrador, cuestión que no es aplicable al presente caso porque no solo no es cierto sino que ha solicitado una doble calificación.

Confirma la DG su reiterada doctrina de que en la redacción de los estatutos sociales de una sociedad debe de quedar regulada el sistema de remuneración del órgano de administración, determinando si dicho sistema consiste en una participación de beneficios, con los límites legalmente establecidos, en dietas, en un sueldo mensual o anual, seguros de vida, planes de pensiones, utilización en beneficio propio de bienes sociales, en entrega de acciones o derechos de opción sobre las mismas o cualquier otro sistema que se desee establecer. (Resoluciones 7 de julio y 16 de noviembre de 2021, entre otras)

No basta con una previsión de retribución como ocurre en este caso, sino que se requiere la determinación del sistema o sistemas concretos de remuneración, si perjuicio de la competencia de la Junta General de la sociedad para la determinación de la masa retributiva máxima a satisfacer en cada ejercicio anual, ya se adopte el acuerdo al principio del ejercicio o en cualquier otro momento (Sentencia del TS número 1859/2021, de 13 de mayo).

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13432.pdf>

R. 27.07.2022. R. M. Málaga nº 1.- **PUBLICIDAD FORMAL MERCANTIL: FORMA DE EMISIÓN Y COSTE. PUBLICIDAD EN MASA. DATOS PERSONALES.**

SE CONFIRMA

La DG confirma su doctrina de que no cabe afirmar, como se hace en el recurso, el carácter imperativo que la información deba ser pública, abierta y gratuita ya que no puede confundirse el carácter público del contenido del Registro Mercantil con su acceso en masa e indiscriminado cuando se refiera a datos de personas físicas que, como en cualquier otro caso, están protegidos por normas especiales y de igual trascendencia que las que proclaman la publicidad del Registro Mercantil. (Resolución DGSJFP de 8 de febrero 2022, que cita otras muchas).

En lo que respecta a la solicitud de información gratuita al amparo de la Directiva 2012/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de junio de 2012, por la que se modifican la directiva 89/666/CEE del Consejo y las Directivas 2005/56/CE y 22009/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que respecta a la interconexión de los registros centrales, mercantiles y de sociedades, se encuentra en la actualidad limitada al siguiente contenido: el nombre y la forma jurídica de la sociedad; domicilio social de la sociedad y Estado miembro en el que está registrada, y el número registro de la sociedad, y en todo caso cuando la solicitud de la publicidad sea mediante el sistema de interconexión de registros introducido por dicha Directiva, cuyo efecto directo no cabe alegar en este punto, pues su aplicación no depende del Estado español sino de la plataforma europea de interconexión de registros. Y en cuanto al pretendido efecto directo de la Directiva 2019/1024 sobre apertura de datos del sector pública la misma ya ha sido traspuesta al derecho español excluyendo de su ámbito subjetivo al Registro mercantil.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13433.pdf>

R. 28.07.2022. R. M. Guadalajara.- **INFORME DE AUDITORIA: IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR EL TRABAJO DE AUDITORIA.**

SE REVOCA

De acuerdo a la Resolución de la DG de 18 de octubre de 2018, sólo se debe denegar el depósito de las cuentas cuando del informe del auditor resulte la afirmación de existencia de incumplimiento radical del deber de colaboración por parte de las sociedad (art. 6 de la Ley de Auditoría en relación con el artículo 10.2.a) del Reglamento de Auditoría), y consecuencia de ello resulta la afirmación de imposibilidad de realizar el trabajo de auditoría, debido a los efectos que conlleva el cierre del registro para la misma. Este requisito no se da en el caso que nos ocupa donde se ha aportado parte de la documentación al auditor.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/09/pdfs/BOE-A-2022-13439.pdf>

1.6. Mercantil

DEJA SIN EFECTO DICHAS RESOLUCIONES POR PUBLICIDAD EN SU PUBLICACIÓN EN EL BOE

Resolución de 10 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se deja sin efecto la de 10 de junio de 2022, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Burgos, de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una compañía sobre cese y nombramiento de cargos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/18/pdfs/BOE-A-2022-13882.pdf>

2. Publicadas en el D.O.G.C

2.2. Propiedad

R. 27.07.2022. R. P. Manresa nº 1.- **SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE**

COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN LA CUAL NO CONSTA SI ESTA CONSTITUYE LA VIVIENDA HABITUAL ESTABLE DE LA PARTE VENDEDORA.

“Si el vendedor de una vivienda de su propiedad que manifiesta en la escritura que es una persona soltera tiene que manifestar también –o el notario tiene que indagar– si convive o no en régimen de pareja estable con otra persona, de manera que si es así, se tenga que pronunciar, además, sobre la condición de familiar o no de la vivienda que vende”. Concluye la DGDEJM diciendo que, “en opinión de esta dirección general, si el vendedor manifiesta en la escritura pública en que enajena una vivienda de su propiedad que es una persona soltera, no se tiene que pronunciar también sobre la condición de la vivienda; este pronunciamiento solo es necesario en caso de que el vendedor afirme –sin estar obligado– que, además de estar soltero, convive en pareja estable con otra persona. Por lo tanto, la escritura pública es inscribible en el registro de la propiedad”.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8725/1922673.pdf>

R. 27.07.2022. R. P. Manresa nº 1.- SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN LA CUAL NO CONSTA SI ESTA CONSTITUYE LA VIVIENDA HABITUAL ESTABLE DE LA PARTE VENDEDORA.

“Si el vendedor de una vivienda de su propiedad que manifiesta en la escritura que es una persona soltera tiene que manifestar también –o el notario tiene que indagar– si convive o no en régimen de pareja estable con otra persona, de manera que si es así, se tenga que pronunciar, además, sobre la condición de familiar o no de la vivienda que vende”. Concluye la DGDEJM diciendo que, “en opinión de esta dirección general, si el vendedor manifiesta en la escritura pública en que enajena una vivienda de su propiedad que es una persona soltera, no se tiene que pronunciar también sobre la condición de la vivienda; este pronunciamiento solo es necesario en caso de que el vendedor afirme –sin estar obligado– que, además de estar soltero, convive en pareja estable con otra persona. Por lo tanto, la escritura pública es inscribible en el registro de la propiedad”.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8725/1922581.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/2509/2022, de 22 de julio, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8727/1923164.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/2510/2022, de 22 de julio, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8727/1923057.pdf>

R. 02.08.2022. R. P. Manresa nº 1.- SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EN LA CUAL NO CONSTA SI ESTA CONSTITUYE LA VIVIENDA HABITUAL ESTABLE DE LA PARTE VENDEDORA.

“Si el vendedor de una vivienda de su propiedad que manifiesta en la escritura que es una persona soltera tiene que manifestar también –o el notario tiene que indagar– si convive o no en régimen de pareja estable con otra persona, de manera que si es así, se tenga que pronunciar, además, sobre la condición de familiar o no de la vivienda que vende”. Concluye la DGDEJM diciendo que, “en opinión de esta dirección general, si el vendedor manifiesta en la escritura pública en que enajena una vivienda de su propiedad que es una persona soltera, no se tiene que pronunciar también sobre la condición de la vivienda; este pronunciamiento solo es necesario en caso de que el vendedor afirme –sin estar obligado– que, además de estar soltero, convive en pareja estable con otra persona. Por lo tanto, la escritura pública es inscribible en el registro de la propiedad”.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8727/1923150.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/2512/2022, de 2 de agosto, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8727/1923144.pdf>

RESOLUCIÓN JUS/2522/2022, de 2 de agosto, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado.

<https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8728/1923268.pdf>

VI. SENTENCIAS Y OTRAS RESOLUCIONES DE LOS TRIBUNALES

2. Tribunal Supremo

2.1. Sentencias Sala de lo Civil. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

-S.T.S. 3002/2022. 11-07-2022.- **SALA DE LO CIVIL. FILIACIÓN. DERIVADA DEL EMPLEO DE TÉCNICAS DE REPRODUCCIÓN ASISTIDA. ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE MATERNIDAD EXTRAMATRIMONIAL POR POSESIÓN DE ESTADO.**

www.poderjudicial.es

2.1 Sentencias Sala de lo Contencioso. *(Por Juan José Jurado Jurado)*

-S.T.S. 2998/2022. 12-07-2022.- **SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. IMPUESTOS. PROCEDIMIENTO TRIBUTARIO. LIQUIDACIONES FIRMES.** No cabe revisar en favor del contribuyente los actos de liquidación que han quedado firmes por haber sido consentidos, al no haber sido recurridos en tiempo y forma, aunque las liquidaciones se dictaron de forma extemporánea, lo que no constituye una infracción de nulidad radica. El régimen de los actos afectados por la existencia de un plazo que se supera determina, en virtud de la naturaleza del plazo, bien la anulabilidad, bien la existencia de una mera irregularidad no invalidante (art. 48.3 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común), no así la nulidad de pleno derecho por vicio absoluto de procedimiento.

www.poderjudicial.es

-S.T.S. 2714/2022. 07-07-2022.- **SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. FIRMA ELECTRÓNICA. SOLICITUD CURSADA POR EL PROGRAMA INFORMÁTICO DE LA ADMINISTRACIÓN, EN LA QUE EL SOLICITANTE, TRAS CUMPLIR CON TODOS LOS TRÁMITES, OMITE SU FIRMA ELECTRÓNICA Y NO REALIZA EL REGISTRO DE LA MIMS EN EL REGISTRO ELECTRÓNICO.** Deber de emplazamiento de la Administración por diez días para subsanación. La vigente legislación de procedimiento administrativo ha sido ya pensada para la llamada "Administración electrónica" resulta evidente de la simple lectura de la citada Ley 39/2015, para la que el modo tendencialmente normal de comunicación entre la Administración y los particulares es el electrónico. Así las cosas, sería sumamente difícil –por no decir imposible– argumentar que la previsión legal del carácter subsanable de la omisión de firma en las solicitudes no es aplicable a las solicitudes presentadas por vía electrónica. Ello vale igualmente para aquellas omisiones que, sin referirse a la firma electrónica propiamente dicha, afectan a la "acreditación de la autenticidad de la voluntad" del solicitante, como podría ser el paso final de validar lo formulado y enviado por vía electrónica. **PROGRAMA INFORMÁTICO DE LA ADMINISTRACIÓN: LA INFORMÁTICA ESTÁ AL SERVICIO DEL DERECHO, Y NO A LA INVERSA, POR LO QUE LOS PROGRAMAS INFORMÁTICOS DE CUALQUIER ADMINISTRACIÓN NO PUEDEN CERCENAR LOS DERECHOS DE LOS PARTICULARES Y ADMINISTRADOS.** No cabe alegar su diseño para escudarse la Administración en el cumplimiento de sus deberes frente a los particulares, ni para erosionar las garantías del procedimiento administrativo. Que hubiera una alternativa a la vía electrónica no justifica que en ésta dejen de aplicarse las garantías legales del procedimiento administrativo.

www.poderjudicial.es



CASOS PRÁCTICOS¹. *Por el Centro de Estudios del Decanato de Madrid, Seminario de Derecho Registral, coordinado por Ángel Valero Fernández-Reyes y Enrique Amérigo Alonso, codirectores.*

PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGREGACIÓN. DIVISIÓN DE PISOS O LOCALES. ESTATUTOS. ¿ES ADMISIBLE UNA CLÁUSULA QUE ESTABLEZCA LA UNANIMIDAD PARA SEGREGAR O DIVIDIR?

Se plantea la cuestión de si es posible la inscripción de una cláusula de estatutaria en una propiedad horizontal por la que se impone la necesidad de unanimidad de la junta de propietarios para poder segregar los pisos o locales.

Para el estudio de la cuestión planteada se recordó la doctrina del Centro Directivo relativa a las normas estatutarias sobre división de los elementos privativos de una propiedad horizontal. Así, si bien no existen resoluciones sobre el supuesto objeto de estudio, sí que son varios los pronunciamientos de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que han examinado la validez del acuerdo contrario, es decir, la norma estatutaria por la que se permite, sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios, la división de pisos o locales.

Al respecto, la doctrina tradicional del Centro Directivo ha admitido en reiteradas ocasiones la validez de esta cláusula cuando conforme a los artículos 8 y 17 de la Ley

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

de Propiedad Horizontal la división de los pisos o locales requería en principio la aprobación unánime de la junta de propietarios (así, entre otras, resoluciones de 31 de agosto de 1981, 26 de febrero de 1988, 19 de junio de 2012 ó 21 de junio de 2013, con cita esta última de las Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013, en cuales se considera, además, que con la autorización estatutaria para dividir, segregar o agrupar las fincas sin el consentimiento de la comunidad de propietarios, implícitamente se está autorizando la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella). Y este criterio ha sido mantenido tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, que ha flexibilizado la exigencia de unanimidad por el requisito de aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (art. 10.3 de la LPH), afirmando que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de las cláusulas estatutarias por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios (resolución de 7 de mayo de 2014, cuya doctrina ha sido reiterada por otras posteriores)

Respecto al supuesto objeto de estudio, es decir, si la norma estatutaria puede imponer la unanimidad, existió división de opiniones:

-Algunos de los asistentes consideraron que la doctrina del Centro Directivo que admite que la división de pisos o locales se haga sin necesidad de acuerdo de la junta de propietarios tiene como fundamento el carácter dispositivo de la norma de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que en virtud del principio de autonomía de la voluntad debería también considerarse válida la exigencia de acuerdo unánime si así lo reflejan los estatutos. Este acuerdo además no puede considerarse como contrario al orden público, pues supone recoger un requisito que ha estado previsto en nuestra legislación hasta la reforma citada de la Ley 8/2013.

-Otros compañeros consideraron en cambio que cuando la Ley de Propiedad Horizontal flexibiliza la exigencia de unanimidad para realizar modificaciones del título constitutivo no debe imponerse el acuerdo de todos los propietarios, pues el legislador ha querido favorecer la adopción de este tipo de acuerdos, que además están sujetos tras la reforma a la obtención de autorización administrativa. Se citó en este sentido la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013, la cual señala que *"La disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir"*. Consideraron por ello que la intención del legislador es evitar la exigencia de unanimidad para la realización de este tipo de actos, por lo que si bien es admisible la cláusula estatutaria que dispense la necesidad de autorización de la comunidad de propietarios para la realización de actos de división, no lo es cambio la cláusula que imponga la unanimidad.

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

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del Madrid. Sesión celebrada el día 01-02-2022. Respuesta a los Casos Prácticos de enero 2022).

ANOTACIÓN DE DEMANDA. PRÓRROGA DE LA MISMA HABIENDO SIDO PRESENTADO EL MANDAMIENTO DE PRÓRROGA A FINALES DE 2020. CADUCIDAD. ¿CABE SU CANCELACIÓN POR HABER TRANSCURRIDO 20 AÑOS DESDE SU PRÓRROGA?

Una anotación de demanda por la que se solicitaba el deslinde de una finca anotada en 1997 fue prorrogada el 10 de febrero de 2001, en virtud de un mandamiento presentado en el Registro en diciembre del año 2000. Se plantea si la citada anotación preventiva se puede cancelar por haber transcurrido 20 años desde la fecha de la prórroga, en aplicación del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interpretación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria en la nueva redacción dada por la disposición novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior.

Por ello, en el supuesto planteado, al haber sido presentado el mandamiento ordenando la prórroga en diciembre del año 2000, resulta aplicable el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, según el cual las anotaciones preventivas prorrogadas no caducan hasta que se ordene así expresamente por la autoridad que las decretó.

Ahora bien, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, ha señalado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (así, resolución de 22 de noviembre de 2019) respecto a las anotaciones de embargo que aun cuando las anotaciones no caduquen, sí pueden ser canceladas por caducidad si se cumplen los plazos señalados en el párrafo segundo de la regla octava del art. 210 LH: veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada, o cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

Este criterio, que ha sido mantenido por el Centro Directivo respecto a las anotaciones de embargo, al ser el embargo una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de su anotación registral, se consideró de manera unánime que podía ser de aplicación a una anotación de demanda de deslinde de la finca por dos motivos. Por una parte, por ser las anotaciones preventivas asientos esencialmente transitorios, siendo en consecuencia lógica la aplicación analógica la norma que permite la cancelación de otras anotaciones por caducidad. Y por otra que con su constancia registral, la anotación de demanda es también una garantía real de la obligación reclamada en un procedimiento judicial, haciendo que la resolución vincula no sólo a las partes del proceso, sino también a los terceros.

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

DIVISIÓN HORIZONTAL. OBRA NUEVA. AMPLIACIÓN. PROPIEDAD HORIZONTAL. NECESIDAD DE LICENCIA.

En una escritura se procede a la ampliación de la construcción existente en el Registro, ampliando en dos plantas las ya existentes, al amparo del art. 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y con posterioridad se divide en régimen de propiedad horizontal constituyendo dos fincas independientes, destinadas a locales comerciales y garajes:

Finca número uno: formada por parte de la planta baja y la totalidad del resto de plantas situadas sobre rasante (excluidas zonas comunes).

Finca número dos: formada por la planta sótano y una parte de la planta baja (excluidas zonas comunes).

¿Es necesario exigir la licencia de división horizontal para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad?

De conformidad con el artículo 10.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, tras la reforma de la Ley 8/2013, la creación de nuevos departamentos como consecuencia de una división horizontal requiere de autorización administrativa. Y ello aun cuando los nuevos departamentos sean locales o garajes, pues, a pesar de que el art. 53 del Real Decreto 1093/1997 exceptúe estos departamentos privativos de la necesidad de licencia, la nueva redacción de la Ley de Propiedad Horizontal es deliberadamente distinta a la del Reglamento, y en dicha redacción legal se ha suprimido el inciso o exención especial relativa a los locales comerciales o plazas de garaje (en este sentido, resoluciones de 26 de octubre de 2017 o 26 de junio de 2018).

Se debatió si sería aplicable a este supuesto la resolución de 3 de junio de 2019, la cual afirma que "Si la constitución de la propiedad horizontal es posterior a la declaración de obra nueva inscrita, el registrador habrá de tener en cuenta si en la inscripción de obra nueva aparecen un número determinado de viviendas, y en este caso existirá ese límite respecto a la propiedad horizontal", de modo que si en una declaración de obra nueva inscrita constan ya el número de departamentos, su posterior división horizontal, respetando el contenido del Registro, no precisa de autorización administrativa.

De forma unánime se señaló que tal doctrina no resultaba aplicable al supuesto planteado, pues en el mismo, por un lado, la división horizontal y la obra nueva se realizaban en un solo acto, y por otro, el certificado del técnico realiza la descripción del edificio en su totalidad, pero sin que certifique de forma expresa que la división horizontal, tal y como está configurada, tiene una antigüedad superior al plazo de prescripción establecido por la normativa urbanística.

Se señaló en consecuencia que la única posibilidad de inscripción sin necesidad de autorización administrativa sería si el certificado técnico acreditase también que por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto a la división horizontal, siempre que no constase en el historial de la finca anotación de incoación de expediente de disciplina urbanística. En tal supuesto el registrador, por aplicación analógica de lo

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

previsto en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y conforme a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, deberá notificar al Ayuntamiento de la inscripción practicada, haciendo constar, tanto en el asiento como en la nota de despacho y en la publicidad que expida, la práctica de dicha notificación (así, resoluciones de 15 de febrero de 2016 o 16 de septiembre de 2020).

SEPARACIÓN DIVORCIO. DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR. LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES. CONVENIO REGULADOR QUE ATRIBUYE, EN PRINCIPIO, EL DERECHO DE USO A LA MADRE, EN COMPAÑÍA DE LOS HIJOS MENORES, LIQUIDANDO A CONTINUACIÓN LOS GANANCIALES EN EL MISMO CONVENIO, CON ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD DE DICHA VIVIENDA A AQUELLA.

En una cláusula de un convenio regulador se atribuye el uso y disfrute del inmueble que ha sido el último domicilio conyugal a la madre, en compañía de sus hijos menores. A continuación en el propio convenio se liquida la sociedad de gananciales y se adjudica a la madre la titularidad plena de la única vivienda respecto de la que antes se le ha atribuido el uso.

Se dice expresa en el convenio lo siguiente: “cada cónyuge tendrá con carácter exclusivo el dominio, disfrute, administración y libre disposición de los bienes que se han adjudicado como consecuencia de la liquidación practicada, así como de los que ya le pertenecían a cada uno de ellos con carácter privativo.”

Se plantea la cuestión de si, ante tal expresión, es necesaria la constancia registral del derecho de uso y la restricción a la facultad dispositiva prevista en el actual artículo 96 del Código Civil.

La Ley 8/2021 ha modificado la redacción del artículo 96 del Código Civil. El nuevo texto legal, además de limitar la duración del derecho de uso hasta la mayoría de edad de los hijos excepto en los supuestos de discapacidad, siguiendo así una doctrina consolidada del Tribunal Supremo (sentencias de 18 de mayo de 2015, 29 de mayo de 2015 y 21 de julio de 2016), ha redactado de la siguiente manera el régimen de disposición de la vivienda familiar: «Para disponer de todo o parte de la vivienda y bienes indicados cuyo uso haya sido atribuido conforme a los párrafos anteriores, se requerirá el consentimiento de ambos cónyuges o, en su defecto, autorización judicial. Esta restricción en la facultad dispositiva sobre la vivienda familiar se hará constar en el Registro de la Propiedad. La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el uso de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe.»

Así, en el nuevo texto legal, la restricción a la facultad de disposición, anteriormente prevista para aquellos casos en los que el uso corresponda al cónyuge no titular, se ha establecido para los supuestos en los que el uso «haya sido atribuido conforme a los párrafos anteriores». Parece lógico pensar que, a pesar del tener literal del precepto, si al cónyuge a quien ha sido atribuido el uso de la vivienda adquiere el pleno dominio del inmueble (ya sea en el propio procedimiento de separación o divorcio, o en un momento

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

posterior), puede él solo realizar actos dispositivos sobre la vivienda, pues carecería de sentido exigir el consentimiento de aquel cónyuge que carezca de derecho alguno sobre el antiguo domicilio familiar.

Sin embargo, mayores problemas plantea el determinar qué sucede en los supuestos en los que el uso de la vivienda familiar se atribuya a favor de uno de los cónyuges y de los hijos, y el cónyuge usuario sea a la vez el titular del pleno dominio del inmueble. Exigir en estos casos el consentimiento del cónyuge no titular o autorización judicial es una cuestión que suscitó un fuerte debate.

A favor de exigir el consentimiento del cónyuge o autorización judicial, además de ser la interpretación más acorde al tenor literal de la norma, se señaló el cambio que la redacción del precepto ha introducido en la regulación del régimen de disposición. Así, frente a la redacción anterior, en la que sólo se exigían requisitos adicional al titular del dominio para disponer cuando el uso correspondía al cónyuge no titular, señala ahora el Código Civil que el consentimiento del cónyuge o autorización se exige cuando el uso «haya sido atribuido conforme a los párrafos anteriores», por lo que se habría querido ampliar el ámbito de aplicación de la norma, extendiendo la tutela del domicilio conyugal.

En contra de este criterio, considerando que el cónyuge titular del pleno dominio del inmueble puede por sí solo disponer de la vivienda aun cuando el uso le haya sido atribuido a él y a sus hijos se apuntó lo siguiente:

.Si el derecho de uso ha sido atribuido a uno de los cónyuges, no resulta razonable que deba requerir el consentimiento de su ex pareja o acudir a un proceso judicial para realizar un acto de disposición sobre su vivienda, pues lo anterior complica enormemente la necesidad de financiación de quien ha sido considerado más idóneo para la custodia de los hijos.

.Impedir la inscripción de la venta del que fue el domicilio conyugal sin consentimiento del ex cónyuge o autorización judicial tampoco supone en la práctica garantizar que la vivienda atribuida a los hijos sea necesariamente su domicilio. Y ello porque nada impide, desde la perspectiva registral, que el cónyuge que tenga atribuido el uso de una vivienda adquiera o arriende una nueva casa o piso en la que puede establecer su vivienda habitual y la de sus hijos.

En todo caso, se consideró que en el supuesto planteado, al haberse incluido en el convenio la expresión de que el cónyuge adjudicatario tiene en exclusiva la libre disposición de los bienes adjudicados, resultaba innecesaria e inadecuada la constancia registral de la prohibición de disponer establecida en el artículo 96 del CC, puesto que con ella el cónyuge no usuario prestaba su consentimiento anticipado a todo acto dispositivo realizado por el titular del inmueble. Además, las restricciones del artículo 96 del CC están previstas para los casos de atribución judicial del derecho de uso a falta de acuerdo de los cónyuges, por lo que existiendo acuerdo de ambos en el régimen de disposición por el cónyuge titular no procedería la consignación registral de la limitación de las facultades dispositivas.

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

Se señaló además por muchos de los asistentes que, habiendo sido atribuido al cónyuge titular del dominio las facultades dispositivas sin restricción alguna derivada del derecho de uso atribuido a los hijos, la propia constancia registral del derecho no resulta necesaria. Y ello porque la inscripción del derecho de uso, como ya señalara la resolución de 25 de octubre de 1999 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, accede al Registro por ser una limitación a las facultades dispositivas del cónyuge propietario que produce efectos «erga omnes», ya que, de no tenerlo, una afirmación falsa del propietario disponente podría dar lugar a la aparición de un tercero protegido por el art. 34 de la LH que haría perder tal uso al cónyuge a quien se hubiera atribuido. Este criterio ha sido además el seguido por la Ley 8/2021, que al aludir al derecho de uso y su reflejo en el Registro de la Propiedad, no alude a la inscripción del derecho en sí, sino de la limitación que implica en las facultades dispositivas. No existiendo tales limitaciones, se consideró mayoritariamente que el reflejo registral del derecho de uso de los hijos carecía de utilidad práctica.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del Madrid. Sesión celebrada el día 29-03-2022. Respuesta a los Casos Prácticos de febrero 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL. MODIFICACIÓN. ELEMENTO COMÚN CONSISTENTE EN UN JARDÍN AL QUE NO SE TIENE ACCESO DESDE EL ELEMENTO PRIVATIVO AL QUE LE CORRERESPONDE SU USO Y DISFRUTE. ¿PUEDE DICHO DEPARTAMENTO ABRIR UNA PUERTA DE ACCESO DESDE SU VIVIENDA AL JARDÍN? CONSENTIMIENTO, EN SU CASO, DE TODOS LOS PROPIETARIOS CON LA CONDICIÓN DE QUE TAL ELEMENTO NO SE DEDIQUE A LA HOSTELERÍA.

En un régimen de propiedad horizontal uno de los elementos privativos, situado en planta baja, tiene el uso y disfrute de un pequeño jardín que se considera elemento común. En el elemento privativo hay dos ventanas sobre el jardín, pero no hay puerta de acceso al mismo, de modo que el propietario del elemento privativo, para acceder al mismo, debe salir a la calle y entrar por una puerta exterior en el jardín.

¿Puede el titular del departamento privativo abrir una puerta de acceso de su vivienda al jardín?

Según comenta el interesado, los demás propietarios de la división horizontal accederían a permitir las obras para la construcción de la citada puerta siempre que se comprometa a no realizar actividades de hostelería. ¿Cómo se podría hacer constar en el Registro tal limitación?

Respecto a la primera de las cuestiones planteadas en el supuesto de hecho, la generalidad de los asistentes consideró que abrir una puerta de acceso desde el departamento privativo al jardín era una obra que suponía la modificación de la configuración exterior del edificio, por la que para realizarse sería necesario el

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

consentimiento de la comunidad de propietarios, pues conforme al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal el propietario de un piso o local no puede realizar obras que afecten a la configuración o estado exterior.

Respecto a la mayoría necesaria, el artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal exige la aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas.

Existió un mayor debate en la determinación del modo de hacer constar en un departamento, a instancia de su propietario, la prohibición de realizar en el mismo la actividad de hostelería.

Así, algunos de los asistentes, consideró que al ser una limitación de un solo departamento, su titular, al tener la plena disposición del mismo, podía por sí solo hacer constar en escritura pública la prohibición de realizar la actividad de hostelería.

Otros en cambio consideraron que dicha limitación debía acceder al Registro, bien como una servidumbre personal de no realizar una actividad, bien como una norma estatutaria. En el primer caso, esta servidumbre personal se debía realizar, además de con el consentimiento del titular registral, compareciendo en la escritura el presidente de la comunidad propietarios, quien en representación de la misma aceptaría la servidumbre a su favor. En el caso de establecerse como una nueva norma estatutaria, sería necesario cumplir los requisitos propios de la modificación de estatutos (convocatoria de una reunión de la junta en la que se incluyese el asunto como orden del día, y formalización de la escritura por el presidente de la comunidad acreditando el acuerdo mediante certificación del mismo expedido por el secretario). En este supuesto se recordó además, que conforme a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la limitación del destino de un departamento, exceptuando el supuesto de los apartamentos turísticos previsto en el artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal, requiere la unanimidad (así, resolución de 5 de noviembre de 2020), si bien en el caso planteado tal requisito podría no ser aplicable, al referirse a un solo departamento y constar el consentimiento expreso de su titular.

(Casos prácticos del Seminario del Decanato del Madrid. Sesión celebrada el día 14-07-2022. Respuesta a los Casos Prácticos de abril-junio 2022).

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