

BOLETÍN INTERNO DE INFORMACIÓN REGISTRAL

Nº 260

Uno de noviembre de 2013

I. DISPOSICIONES GENERALES Pág. 17

1. Boletín Oficial del Estado

Jefatura del Estado
Tribunal Constitucional
Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación
Ministerio de Justicia
Ministerio de Defensa
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas
Ministerio de Fomento
Ministerio de Empleo y Seguridad Social
Ministerio de Industria, Energía y Turismo
Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente
Ministerio de la Presidencia
Ministerio de Economía y Competitividad
Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad
Tribunal de Cuentas
Banco de España
Comisión Nacional del Mercado de Valores

AVDA. DE LA BUHAIRA, 15 - 41018 SEVILLA / TELF.: 954.539.625 - FAX 954.540.618

CORREO ELECTRÓNICO: decanato.andaluciaoccidental@registradores.org

2. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Tribunal Constitucional

Presidencia

Consejería de la Presidencia

Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales

Consejería de Educación, Cultura y Deporte

Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

II. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL Pág. 147

1. Registro de la Propiedad

2. Registro Mercantil

III. JURISPRUDENCIA Pág. 351

1. Tribunal Supremo

IV. BIBLIOTECA Pág. 359

1. Revistas

ÍNDICE

I. DISPOSICIONES GENERALES [Pág. 17](#)

1. Boletín Oficial del Estado

Jefatura del Estado:

- Instrumento de Adhesión del Tratado sobre el derecho de patentes, Reglamento del tratado sobre el derecho de patentes, y Declaraciones concertadas por la Conferencia Diplomática relativas al Tratado y al Reglamento, hechos en Ginebra el 1 de junio de 2000. (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Corrección de errores de la Ley 9/2013, de 4 de julio, por la que se modifica la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea. (BOE núm. 249, de 17-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Ley 15/2013, de 17 de octubre, por la que se establece la financiación con cargo a los Presupuestos Generales del Estado de determinados costes del sistema eléctrico, ocasionados por los incentivos económicos para el fomento a la producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energías renovables y se concede un crédito extraordinario por importe de 2.200.000.000 de euros en el presupuesto del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto-ley 12/2013, de 18 de octubre, por el que se conceden suplementos de crédito por importe de 70.000.000 de euros en el presupuesto del Ministerio de Economía y Competitividad para atender necesidades de financiación de la Agencia Estatal Consejo Superior de Investigaciones Científicas. (BOE núm. 251, de 19-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto-ley 13/2013, de 25 de octubre, por el que se conceden créditos extraordinarios por importe total de 17.421.238.125 de euros, para la concesión de un préstamo al Fondo para la Financiación de los Pagos a Proveedores, para financiar al Servicio Público de Empleo Estatal la aportación al IV Plan Integral de Empleo en Canarias, para dotar la participación de España en la Facilidad Financiera Internacional para la Inmunización y para la cuarta convocatoria de ayudas al Programa de Incentivos al Vehículo Eficiente (PIVE 4). (BOE núm. 257, de 26-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras. (BOE núm. 260, de 30-10-2013) [Pág. 19](#)
- Ley 17/2013, de 29 de octubre, para la garantía del suministro e incremento de la competencia en los sistemas eléctricos insulares y extrapeninsulares. (BOE núm. 260, de 30-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Tribunal Constitucional:

- Recurso de inconstitucionalidad n.º 4948-2013, contra los artículos 2.e) y 7 de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias

- Forenses en relación con su aplicación al recurso de casación foral aragonés. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Recurso de inconstitucionalidad n.º 4972-2013, contra los artículos 1; 2 c), e) y f); 4; 5.2 y 3; 6; 7 y disposición final primera de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Recurso de inconstitucionalidad n.º 4980-2013, contra los artículos 2.2, 5, 6, 7, 8 y 16 de la Ley de Cortes de Aragón 3/2013, de 9 de mayo, de uso, protección y promoción de las lenguas y modalidades lingüísticas propias de Aragón. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Recurso de inconstitucionalidad n.º 4985-2013, contra la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Cuestión de inconstitucionalidad n.º 3337-2013, en relación con el artículo 12 bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del IRPF y restantes tributos cedidos, modificada por la Ley 10/2006, de 26 de diciembre, por vulneración de los artículos 14, 31.1 y 139.1 de la CE. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4367-2013, en relación con el artículo 174.3, párrafo cuarto y quinto de la Ley General de la Seguridad Social por posible vulneración de los artículos 14, 24.1, 139.1 y 149.1.17ª de la CE. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4558-2013, en relación con el artículo 2 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, en su aplicación al personal laboral del sector público, por posible vulneración del artículo 9.3 de la Constitución. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4643-2013, en relación con el artículo 2 del Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad en su aplicación al personal laboral del sector público, por posible vulneración del artículo 9.3 de la CE. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4759-2013, en relación con el artículo único, punto 3, del Decreto-ley 3/2012, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto-ley 1/2012, de 19 de junio, de medidas fiscales, administrativas y laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía y artículo 2 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, por posible vulneración del artículo 9.3 de la CE. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4894-2013, en relación con el artículo 2 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, en su aplicación al personal laboral del sector público, por posible vulneración del artículo 9.3 de la Constitución. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4934-2013, en relación con los párrafos cuarto y quinto del artículo 174.3 de la Ley General de la Seguridad Social, por posible vulneración de los artículos 14, 24.1, 139.1 y 149.1.17 de la Constitución. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4935-2013, en relación con los párrafos cuarto y quinto del artículo 174.3 de la Ley General de la Seguridad Social, por posible vulneración de los artículos 14, 24.1, 139.1 y 149.1.17ª de la Constitución. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Cuestión de inconstitucionalidad n.º 4936-2013, en relación con el artículo 2 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, en su aplicación al personal laboral del sector público, por posible vulneración de los artículos 9.3 y 33. 3 de la Constitución. (BOE núm. 240, de 7-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Segunda. Sentencia 148/2013, de 9 de septiembre de 2013. Recurso de amparo 10252-2009. Promovido por don Serafín González Vidal en relación con los Autos dictados por la Audiencia Provincial de Alicante y un Juzgado de lo Penal de Orihuela en procedimiento de ejecutoria penal. Vulneración del derecho a la libertad personal: resoluciones judiciales que no abonan, para el cumplimiento de la pena de prisión impuesta, el período a lo largo del cual el recurrente en ampro simultaneó su condición de preventivo en varias causas y de penado por una sola condena (STC 57/2008); desestimación de la pretensión de doble abono del tiempo de prisión preventiva (STC 92/2012). (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Primera. Sentencia 149/2013, de 9 de septiembre de 2013. Recurso de amparo 211-2010. Promovido por don Carlos Isidro Pinedo Jiménez con respecto a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, que le condenó, en apelación, por un delito de usurpación. Vulneración del derecho a un Juez imparcial: Sentencia condenatoria dictada por los mismos Magistrados que anteriormente habían revocado, pronunciándose sobre un elemento nuclear para la existencia del delito, un Auto de archivo de la instrucción. Voto particular. (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Segunda. Sentencia 150/2013, de 9 de septiembre de 2013. Conflicto positivo de competencia 5045-2010. Planteado por la Xunta de Galicia respecto de diversos preceptos de la Orden ITC/404/2010, de 22 de febrero, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas públicas a la implantación y desarrollo de la responsabilidad social en las pequeñas y medianas empresas: iniciativa RSE-PYME, y la resolución de 22 de marzo de 2010, de la Secretaría General de Industria, por la que se efectúa, para el año 2010, la convocatoria de ayudas a la implantación y desarrollo de la responsabilidad social en las pequeñas y medianas empresas: iniciativa RSE-PYME. Competencias sobre ordenación general de la economía; responsabilidad social de las empresas: disposiciones estatales que vulneran las competencias autonómicas de gestión de las subvenciones (STC 13/1992). (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Primera. Sentencia 151/2013, de 9 de septiembre de 2013. Recurso de amparo 6999-2010. Promovido por don Argimiro Sarmiento Francisco en relación con la Sentencia de la Sala de lo Penal del Tribunal Supremo que, estimando parcialmente un recurso de casación, le condenó por un delito de homicidio. Supuesta vulneración de los derechos a la tutela judicial efectiva, a un proceso con todas las garantías y a la presunción de inocencia: condena sustentada en la valoración de la confesión prestada, con asistencia letrada, en fase de instrucción e introducida en el juicio oral celebrado ante el Tribunal del Jurado a través del interrogatorio del acusado. (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Segunda. Sentencia 152/2013, de 9 de septiembre de 2013. Recurso de amparo 6549-2011. Promovido por don Yamid Arnobi Valencia Carmona en relación con los Autos dictados por la Audiencia Provincial de Castellón y un Juzgado de lo Penal de

- Vinarós en procedimiento de ejecutoria penal. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con los derechos a la libertad personal y a la legalidad penal: resoluciones judiciales que no satisfacen el canon de motivación reforzada exigible en materia de prescripción de las penas (STC 97/2010). Voto particular. (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Primera. Sentencia 153/2013, de 9 de septiembre de 2013. Recurso de amparo 4981-2012. Promovido por don Mikel Beunza Oroz en relación con los Autos de la Audiencia Provincial de Madrid y un Juzgado de Instrucción que archivaron las diligencias previas por un delito de torturas. Vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva en relación con el derecho a no ser sometido a torturas ni a tratos inhumanos o degradantes: investigación insuficiente de una denuncia de torturas que se dicen sufridas bajo custodia policial (STC 34/2008). (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Pleno. Sentencia 154/2013, de 10 de septiembre de 2013. Conflicto positivo de competencia 9076-2008. Planteado por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña en relación con la resolución de la Dirección General de Inmigración de 14 de julio de 2008, por la que se convocan subvenciones públicas para habilitación de plazas de alojamiento. Competencias sobre inmigración y asistencia social: resolución estatal que vulnera las competencias autonómicas de gestión de subvenciones (STC 13/1992). (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Pleno. Sentencia 155/2013, de 10 de septiembre de 2013. Conflicto positivo de competencia 2728-2011. Planteado por el Gobierno de la Generalitat de Cataluña con respecto al plan de socorro binacional del túnel de Perthus de la línea de alta velocidad Perpiñán-Figueras, aprobado por el Delegado del Gobierno de España en Cataluña y por el Prefecto francés de los Pirineos Orientales. Competencias sobre protección civil, seguridad pública e infraestructuras de interés general: actuación estatal justificada por la concurrencia de exigencias de interés general que demandan una dirección nacional de todas las Administraciones afectadas (STC 31/2010). (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Recurso de inconstitucionalidad n.º 4906-2013, contra el artículo primero, apartados 2, 11, 12, 18 y 38, y la disposición transitoria primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Recurso de inconstitucionalidad n.º 5009-2013, contra diversos artículos y disposiciones de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Recurso de inconstitucionalidad n.º 5012-2013, contra el artículo 1, apartados 2, 3, 10, 11, 12, 39, 40 y 41; el artículo 2; las disposiciones adicionales 2ª, 4ª.1, 5ª, 6ª, 7ª y 9ª; disposición transitoria 1ª y el anexo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Recurso de inconstitucionalidad n.º 5020-2013, contra el artículo primero, apartados ocho, subapartado 3; treinta y nueve, subapartado 5; cuarenta, subapartado 3; y cuarenta y uno de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Recurso de inconstitucionalidad n.º 5108-2013, contra la disposición adicional segunda de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del

mercado del alquiler de viviendas. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Recurso de inconstitucionalidad n.º 5277-2013, contra determinados preceptos de la Ley de la Asamblea de Madrid 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Recurso de inconstitucionalidad n.º 5347-2013, contra el artículo 1, apartados dos y tres, disposición adicional primera, disposición transitoria tercera y disposición final segunda del Real Decreto-ley 9/2013, de 12 de julio, por el que se adoptan medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sistema eléctrico. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Cuestión de inconstitucionalidad n.º 5080-2013, en relación con el artículo 2 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, en su aplicación al personal laboral del sector público, por posible vulneración del artículo 9.3 de la Constitución. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Cuestión de inconstitucionalidad n.º 5344-2013, en relación con el artículo 102 bis, apartado 2, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial, por posible vulneración del artículo 24.1 de la Constitución. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Segunda. Sentencia 156/2013, de 23 de septiembre de 2013. Cuestión de inconstitucionalidad 1819-2010. Planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 5 de Zaragoza en relación con el artículo 68 de la Ley de las Cortes de Aragón 5/2005, de 14 de junio, de ordenación del sistema universitario de Aragón. Competencias sobre función pública: nulidad del precepto legal autonómico que establece un sistema de cese del secretario del consejo social de la universidad propio del personal eventual pese a no tener atribuidas funciones de confianza y asesoramiento especial. (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Sala Segunda. Sentencia 157/2013, de 23 de septiembre de 2013. Recurso de amparo 5375-2011 y 5548-2011 (acumulados). Promovidos, por don Rafael y don José Luis Segado Rodríguez y la mercantil Gemsa en relación con la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia que les condenó, en apelación, por un delito de estafa. Vulneración del derecho a la defensa: condena pronunciada en apelación valorando elementos subjetivos y sin dar a los acusados la posibilidad de ser oídos (STC 167/2002). Voto particular. (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 158/2013, de 26 de septiembre de 2013. Recurso de inconstitucionalidad 1756-2002. Interpuesto por las Cortes de Aragón en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de universidades. Principio de seguridad jurídica; autonomía universitaria y competencias sobre universidades: pérdida parcial de objeto del proceso; constitucionalidad de los preceptos legales estatales sobre creación y reconocimiento de universidades, títulos universitarios, admisión de alumnos (STC 223/2012) y ayudas al estudio. (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 159/2013, de 26 de septiembre de 2013. Recurso de inconstitucionalidad 1777-2002. Promovido por la Asamblea de Extremadura en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de universidades. Autonomía universitaria y competencias sobre universidades: pérdida parcial de objeto del proceso; constitucionalidad de los preceptos legales estatales

sobre creación y reconocimiento de universidades, departamentos e institutos universitarios de investigación, admisión de alumnos y personal docente de universidades privadas (STC 223/2012). (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Pleno. Sentencia 160/2013, de 26 de septiembre de 2013. Recurso de inconstitucionalidad 1788-2002. Interpuesto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en relación con diversos preceptos de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de universidades. Autonomía universitaria y competencias sobre universidades: pérdida parcial de objeto del proceso; constitucionalidad de los preceptos legales estatales sobre creación y reconocimiento de universidades, escuelas y facultades; evaluación y acreditación de la calidad; títulos académicos; admisión de alumnos y procedimientos para la autorización de convenios para la realización de trabajos de carácter científico, técnico o artístico (SSTC 223/2012 y 131/2013). (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 161/2013, de 26 de septiembre de 2013. Recurso de inconstitucionalidad 1741-2004. Interpuesto por el Gobierno de Aragón en relación con diversos preceptos de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local. Autonomía local y competencias sobre régimen local: publicidad de las sesiones de las juntas de gobierno local cuando actúen en el ejercicio de atribuciones delegadas por el pleno; constitucionalidad de los preceptos legales estatales relativos a las potestades públicas de las mancomunidades, fusión y organización de municipios, competencias de las diputaciones provinciales, prestación de servicios locales (STC 103/2013). Voto particular. (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 162/2013, de 26 de septiembre de 2013. Conflicto positivo de competencia 5868-2004. Planteado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en relación con diversos preceptos del Real Decreto 1318/2004, de 28 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 827/2003, de 27 de junio, por el que se establece el calendario de aplicación de la nueva ordenación del sistema educativo, establecida por la Ley Orgánica 10/2002, de 23 de diciembre, de calidad de la educación. Competencia sobre educación: constitucionalidad de los preceptos reglamentarios estatales (STC 184/2012). (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 163/2013, de 26 de septiembre de 2013. Conflicto positivo de competencia 7781-2009. Planteado por el Gobierno de Aragón, en relación con la Orden SAS/1352/2009, de 26 de mayo, por la que se establecen las bases reguladoras y se convoca la concesión de subvenciones para la realización de programas de cooperación y voluntariado sociales con cargo a la asignación tributaria del impuesto sobre la renta de las personas físicas, y contra la Orden ARM/1593/2009, de 5 de junio, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones a asociaciones declaradas de utilidad pública y fundaciones adscritas al protectorado del Ministerio de Medio Ambiente y Medio rural y Marino, para fines de interés social de carácter medioambiental. Competencias sobre asistencia social y medio ambiente: preceptos reglamentarios estatales que vulneran las competencias autonómicas de gestión de subvenciones (SSTC 52/2013 y 113/2013). (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Pleno. Sentencia 164/2013, de 26 de septiembre de 2013. Recurso de inconstitucionalidad 2703-2011. Interpuesto por el Parlamento de Canarias en relación con diversos preceptos de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de economía sostenible. Régimen económico y fiscal canario: nulidad de los preceptos legales que afectan al régimen especial canario y que fueron aprobados sin respetar el trámite de

audiencia previa a la Comunidad Autónoma previsto en su Estatuto de Autonomía (STC 35/1984). (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Pleno. Sentencia 165/2013, de 26 de septiembre de 2013. Recurso de inconstitucionalidad 5868-2012. Interpuesto por más de cincuenta senadores del Grupo Parlamentario Socialista del Senado en relación con diversos preceptos de la Ley del Parlamento de las Illes Balears 9/2012, de 19 de julio, por la que se modifica la Ley 3/2007, de 27 de marzo, de la función pública de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Régimen de cooficialidad lingüística; competencias sobre función pública y principios de seguridad jurídica, igualdad en la ley y autonomía local: constitucionalidad de los preceptos legales autonómicos relativos a la valoración del catalán en el acceso al empleo público y que regulan el uso de las lenguas en la Administración balear. Votos particulares. (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación:

- Resolución de 15 de octubre de 2013, de la Secretaría General Técnica, sobre aplicación del artículo 32 del Decreto 801/1972, de 24 de marzo, relativo a la ordenación de la actividad de la Administración del Estado en materia de Tratados Internacionales. (BOE núm. 253, de 22-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de Justicia:

- Resolución de 20 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se jubila al notario de Zaragoza, don Fernando Gimeno Lázaro. (BOE núm. 235, de 1-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 9 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación RMB-1 (RMB a partir de esta fecha), y sus anexos, para ser utilizado por Mercedes Benz Renting SA. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 10 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, letras de identificación FD1 (FMB a partir de esta fecha), y sus anexos, para ser utilizado por Mercedes-Benz Financial Services España, EFC, SA. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 11 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero, letras de identificación LM (LMB a partir de esta fecha), y sus anexos, para ser utilizado por Mercedes-Benz Financial Services España, EFC, SA. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se modifica la composición de las comisiones de evaluación de las pruebas de aptitud para acceder al ejercicio de las profesiones de Abogado y Procurador en España por parte de ciudadanos de la Unión Europea y

- otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo. (BOE núm. 242, de 9-10-2013) [Pág. 36](#)
- Resolución de 24 de septiembre de 2013, de la Secretaría General de la Administración de Justicia, por la que se resuelven solicitudes de Secretarios Judiciales sobre reconocimiento del mérito preferente del conocimiento oral y escrito de la lengua oficial y del Derecho propio de determinadas comunidades autónomas, a efectos de concursos de traslados. (BOE núm. 247, de 15-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Resolución de 4 de octubre de 2013, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se aprueba la lista provisional de admitidos y excluidos para participar en las pruebas de aptitud de acceso al ejercicio de las profesiones de Abogado y Procurador en España por parte de ciudadanos de la Unión Europea y otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo. (BOE núm. 248, de 16-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
 - Resolución de 30 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación L-CALF-01, para su utilización por Credit Agricole Leasing & Factoring, sucursal en España. (BOE núm. 249, de 17-10-2013) [Pág. 36](#)
 - Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de compraventa a plazos, letras de identificación C-P, y sus anexos, para ser utilizado por la entidad Perialisi España, SLU. (BOE núm. 249, de 17-10-2013) [Pág. 37](#)

Ministerio de Defensa:

- Resolución 135/38138/2013, de 2 de octubre, de la Secretaría General de Política de Defensa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Defensa Nacional sobre delegación de competencias en la Comisión Interministerial de Defensa para la declaración de zonas de interés para la Defensa Nacional. (BOE núm. 247, de 15-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas:

- Resolución de 12 de septiembre de 2013, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia en relación con la Ley 3/2013, de 20 de mayo, de impulso y ordenación de las infraestructuras de telecomunicaciones de Galicia. (BOE núm. 236, de 2-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción del modelo normal de contabilidad local. (BOE núm. 237, de 3-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Orden HAP/1782/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción del modelo simplificado de contabilidad local y se modifica la Instrucción del modelo básico de contabilidad local, aprobada por Orden EHA/ 4040/2004, de 23 de noviembre. (BOE núm. 237, de 3-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 10 de septiembre de 2013, de la Dirección General del Catastro, por la que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral. (BOE núm. 239, de 5-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Resolución de 25 de septiembre de 2013, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la rehabilitación de un número de identificación fiscal. (BOE núm. 239, de 5-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 25 de septiembre de 2013, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal. (BOE núm. 239, de 5-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Orden HAP/1816/2013, de 2 de octubre, por la que se publica el Acuerdo por el que se adoptan medidas de reestructuración y racionalización del sector público estatal fundacional y empresarial. (BOE núm. 242, de 9-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Corrección de errores de la Resolución de 25 de septiembre de 2013, del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se publica la revocación de números de identificación fiscal. (BOE núm. 248, de 16-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 30 de septiembre de 2013, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se desarrolla la Orden HAC/3578/2003, de 11 de diciembre, en relación a los procedimientos especiales de ingreso derivados de determinadas actuaciones de gestión recaudatoria en vía ejecutiva. (BOE núm. 250, de 18-10-2013)..... [Pág. 37](#)
- Resolución de 9 de octubre de 2013, de la Secretaría de Estado de Administraciones Públicas, por la que se publica el Acuerdo de Formación para el Empleo de las Administraciones Públicas de 19 de julio de 2013. (BOE núm. 252, de 21-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 4 de octubre de 2013, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. (BOE núm. 252, de 21-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 4 de octubre de 2013, de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Admón. del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. (BOE núm. 255, de 24-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 828/2013, de 25 de octubre, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre; el Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo; el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos y el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. (BOE núm. 257, de 26-10-2013)..... [Pág. 41](#)
- Resolución de 18 de octubre de 2013, del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se concede la autorización n.º 456 para actuar como entidad colaboradora en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria a Banco Pastor, SA. (BOE núm. 261, de 31-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de Fomento:

- Real Decreto 697/2013, de 20 de septiembre, por el que se regula la organización y funcionamiento de los Comités de Coordinación Aeroportuaria. (BOE núm. 239, de 5-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Orden FOM/1824/2013, de 30 de septiembre, por la que se fija el porcentaje a que se refiere el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, a aplicar en el Ministerio de Fomento. (BOE núm. 243, de 10-10-2013)..... [Pág. 61](#)

Ministerio de Empleo y Seguridad Social:

- Resolución de 26 de septiembre de 2013, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el II Convenio colectivo de los registradores de la propiedad y mercantiles y su personal auxiliar. (BOE núm. 243, de 10-10-2013)..... [Pág. 62](#)
- Orden ESS/1892/2013, de 8 de octubre, por la que se regula el tablón de edictos de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social. (BOE núm. 248, de 16-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de Industria, Energía y Turismo:

- Resolución de 24 de septiembre de 2013, de la Dirección General de Política Energética y Minas, por la que se revisa el coste de producción de energía eléctrica y las tarifas de último recurso a aplicar a partir de 1 de octubre de 2013. (BOE núm. 235, de 1-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente:

- Real Decreto 739/2013, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Ceuta. (BOE núm. 237, de 3-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 740/2013, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de Melilla. (BOE núm. 237, de 3-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. (BOE núm. 250, de 19-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de la Presidencia:

- Corrección de errores del Real Decreto 240/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el Estatuto del personal del Centro Nacional de Inteligencia. (BOE núm. 239, de 5-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Real Decreto 782/2013, de 11 de octubre, sobre distribución de medicamentos de uso humano. (BOE núm. 250, de 19-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de Economía y Competitividad:

- Resolución de 30 de septiembre de 2013, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se actualiza el anexo de la de 4 de marzo de 2013, por

la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento de las comunidades autónomas de régimen común y ciudades con estatuto de autonomía que se acojan a la línea de financiación directa ICO-CCAA 2012 y al Fondo de Liquidez Autonómico. (BOE núm. 235, de 1-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

- Orden ECC/1796/2013, de 4 de octubre, por la que se determina la fecha de puesta en funcionamiento de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. (BOE núm. 239, de 5-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 3 de octubre de 2013, 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 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; y la lista de entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. (BOE núm. 243, de 10-10-2013)..... [Pág. 77](#)
- Orden ECC/1908/2013, de 17 de octubre, por la que se establece el procedimiento para la contratación y formalización de operaciones de crédito a celebrar con el Banco Europeo de Inversiones con la finalidad de financiar proyectos de competencia de los distintos departamentos ministeriales. (BOE núm. 250, de 18-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. (BOE núm. 256, de 25-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad:

- Real Decreto 702/2013, de 20 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 183/2004, de 30 de enero, por el que se regula la tarjeta sanitaria individual. (BOE núm. 238, de 4-10-2013)..... [Pág. 80](#)
- Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas. (BOE núm. 244, de 11-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Tribunal de Cuentas:

- Resolución de 8 de octubre de 2013, de la Presidencia del Tribunal de Cuentas, por la que se publica el Acuerdo del Pleno de 26 de septiembre de 2013, de aprobación del Plan de Contabilidad Adaptado a las Formaciones Políticas. (BOE núm. 252, de 21-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Banco de España:

- Resolución de 1 de octubre de 2013, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. (BOE núm. 239, de 5-10-2013) [Pág. 82](#)
- Circular 4/2013, de 27 de septiembre, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 3/2008, de 22 de mayo, a entidades de crédito, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos. (BOE núm. 245, de 12-10-2013)..... [Pág. 83](#)

- Resolución de 17 de octubre de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia del mercado hipotecario. (BOE núm. 250, de 18-10-2013) [Pág. 83](#)
- Resolución de 21 de octubre de 2013, del Consejo de Gobierno del Banco de España, por la que se aprueba la modificación del Reglamento Interno del Banco de España, de 28 de marzo de 2000. (BOE núm. 254, de 23-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Comisión Nacional del Mercado de Valores:

- Resolución de 4 de octubre de 2013, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, por la que se modifica el anexo I, de la de 16 de noviembre de 2011, por la que se crea y regula el Registro Electrónico de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. (BOE núm. 247, de 15-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).
- Circular 6/2013, de 25 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Activos Bancarios. (BOE núm. 256, de 25-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

2. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

Tribunal Constitucional:

- Cuestión de inconstitucionalidad número 4759-2013, en relación con el art. único, punto 3, del Decreto-Ley 3/2012, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto-Ley 1/2012, de 19 de junio, de medidas fiscales, administrativas y laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía, y art. 2 del Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, por posible vulneración del art. 9.3 de la CE. (BOJA núm. 198, de 8-10-2013)..... [Pág. 84](#)

Presidencia:

- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. (BOJA núm. 198, de 8-10-2013) [Pág. 84](#)
- Ley 5/2013, de 1 de octubre, de crédito extraordinario para sufragar las subvenciones a adjudicar a las formaciones políticas por los gastos electorales causados por las Elecciones al Parlamento de Andalucía celebradas el 25 de marzo de 2012. (BOJA núm. 198, de 8-10-2013). (Sólo se cita. Para ver esta disposición pinche [aquí](#)).

Consejería de la Presidencia:

- Decreto 163/2013, de 8 de octubre, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía. (BOJA núm. 199, de 9-10-2013) [Pág. 110](#)

Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales:

- Decreto 140/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y del Servicio Andaluz de Salud. (BOJA núm. 193, de 2-10-2013)..... [Pág. 112](#)

- Orden de 10 de octubre de 2013, por la que se regulan las Ayudas Económicas Familiares y su gestión mediante la cooperación entre la Junta de Andalucía y las Entidades Locales. (BOJA núm. 204, de 16-10-2013) [Pág. 126](#)

Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural:

- Decreto 141/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural. (BOJA núm. 193, de 2-10-2013) [Pág. 129](#)

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

- Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (BOJA núm. 193, de 2-10-2013) [Pág. 136](#)

II. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL [Pág. 147](#)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD [Pág. 149](#)

1. Resolución de 28 de agosto de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Sentencia judicial: necesidad de firmeza [Pág. 159](#)
2. Resolución de 28 de agosto de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Calificación registral: notificación telemática. Plusvalía: acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales..... [Pág. 161](#)
3. Resolución de 28 de agosto de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Rectificación de cabida: dudas sobre la identidad de la finca [Pág. 166](#)
4. Resolución de 28 de agosto de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Hipoteca: expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución y titularidad de la hipoteca [Pág. 168](#)
5. Resolución de 30 de agosto de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Propiedad horizontal: renuncia abdicativa del titular de un departamento [Pág. 170](#)
6. Resolución de 30 de agosto de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Rectificación de cabida: dudas sobre la identidad de la finca. Montes catalogados: legislación de la comunidad valenciana [Pág. 176](#)
7. Resolución de 30 de agosto de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Hipoteca: procedimiento de ejecución extrajudicial..... [Pág. 179](#)
8. Resolución de 2 de septiembre de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Propiedad horizontal: la comunidad no tiene personalidad jurídica..... [Pág. 187](#)
9. Resolución de 2 de septiembre de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Inmatriculación por título público: documentos necesarios..... [Pág. 192](#)
10. Resolución de 2 de septiembre de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Concurso de acreedores: cancelación de anotaciones de embargo..... [Pág. 195](#)
11. Resolución de 5 de septiembre de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Opción de compra: cancelación de cargas posteriores [Pág. 202](#)
12. Resolución de 5 de septiembre de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Recurso gubernativo: requisitos. Condición resolutoria: cancelación [Pág. 205](#)
13. Resolución de 5 de septiembre de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Inmatriculación por título público: identificación de la finca. Pacto comisorio prohibido [Pág. 209](#)
14. Resoluciones de 18 y 19 de septiembre de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013 y BOE núm. 253, de 22-10-2013). Procedimiento de ejecución de hipoteca: notificación al tercer poseedor [Pág. 215 – 273](#)

15. Resolución de 6 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Recurso gubernativo: ámbito.....	Pág. 218
16. Resolución de 6 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Anotación preventiva de derecho hereditario: principio de tracto sucesivo	Pág. 222
17. Resolución de 6 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Bienes públicos: bien patrimonial afecto a un servicio o uso público	Pág. 225
18. Resolución de 6 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Expediente de dominio para la inmatriculación: requisitos	Pág. 231
19. Resolución de 6 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Representación: reseña del poder	Pág. 233
20. Resoluciones de 9(2) de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Sustitución fideicomisaria: enajenación de bienes fideicomitados. Hipoteca de propietario: prohibición.....	Pág. 236 – 240
21. Resolución de 9 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Calificación registral: integridad del título.....	Pág. 244
22. Resoluciones de 10 y 19 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013 y BOE núm. 253, de 22-10-2013). Recurso gubernativo: ámbito.....	Pág. 246 – 277
23. Resolución de 11 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Herencia: distribución de toda la herencia en legados sin institución de heredero.....	Pág. 249
24. Resolución de 11 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Anotación preventiva de embargo: efectos de su caducidad.....	Pág. 252
25. Resolución de 13 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Hipoteca: calificación registral de cláusulas abusivas. Hipoteca: cláusula suelo	Pág. 254
26. Resolución de 18 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Bienes de dominio público: corporaciones de derecho público.....	Pág. 264
27. Resolución de 18 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca: cancelación de asientos posteriores	Pág. 270
28. Resolución de 19 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 22-10-2013). Anotación preventiva de embargo: vivienda habitual de la familia.....	Pág. 279
29. Resolución de 20 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 22-10-2013). Expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo: supuestos.....	Pág. 281
30. Resolución de 20 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 22-10-2013). Concurso de acreedores: principio de prioridad registral.....	Pág. 283
31. Resolución de 20 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 22-10-2013). Publicidad formal: identificación de la persona por cuya cuenta se solicita.....	Pág. 286
32. Resolución de 23 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 22-10-2013). Bienes de las entidades locales: enajenación por procedimiento de adjudicación directa. Calificación registral: documentos administrativos	Pág. 289
33. Resolución de 30 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 22-10-2013). Anotación preventiva de embargo: tracto sucesivo en caso de fusión por absorción de sociedades.....	Pág. 296
34. Resolución de 30 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 22-10-2013). Herencia: partición por contador partidor	Pág. 298
35. Resolución de 1 de octubre de 2013. (BOE núm. 258, de 28-10-2013). Parcelación urbanística: proindivisos en Andalucía	Pág. 304
36. Resolución de 1 de octubre de 2013. (BOE núm. 258, de 28-10-2013). Afecciones urbanísticas: efectos respecto a acreedores hipotecarios.....	Pág. 306
37. Resolución de 2 de octubre de 2013. (BOE núm. 258, de 28-10-2013). Principio de tracto sucesivo: necesaria inscripción de títulos previos.....	Pág. 310

38. Resolución de 2 de octubre de 2013. (BOE núm. 258, de 28-10-2013). Hipoteca: expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución y titularidad de la hipoteca	Pág. 314
---	--------------------------

REGISTRO MERCANTIL.....[Pág. 319](#)

1. Resolución de 28 de agosto de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Junta. Convocatoria. Competencia. Administradores. Suspensión	Pág. 321
2. Resolución de 5 de septiembre de 2013. (BOE núm. 238, de 4-10-2013). Cuentas. Informe de auditoría. Opinión	Pág. 327
3. Resolución de 6 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Estatutos. Junta. Lugar de celebración.....	Pág. 329
4. Resolución de 17 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Recurso. Subsanación.....	Pág. 332
5. Resolución de 18 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 14-10-2013). Junta. Convocatoria. Competencia. Administradores mancomunados.....	Pág. 333
6. Resolución de 23 de septiembre de 2013. (BOE núm. 246, de 22-10-2013). Estatutos. Administradores. Consejo. Número	Pág. 335
7. Resolución de 1 de octubre de 2013. (BOE núm. 258, de 28-10-2013). Junta general. Convocatoria. Competencia. Convocatoria. Forma.....	Pág. 341
8. Resolución de 1 de octubre de 2013. (BOE núm. 258, de 28-10-2013). Acciones/participaciones. Adquisición de las propias. Acuerdos sociales. Nulidad. Cancelación de asientos.....	Pág.345

III. JURISPRUDENCIA[Pág. 351](#)

1. Tribunal Supremo

- Sala 1ª. Sentencia de 26 de septiembre de 2013. Compraventa. Arras. Su naturaleza jurídica. Interpretación del pacto de arras. Arras penitenciales.	Pág. 353
- Sala 1ª. Sentencia de 4 de octubre de 2013. Propiedad horizontal. Modificación del título constitutivo por el promotor, que se había reservado la terraza para colocar publicidad referente a los locales. Ausencia de la causa a la que quedaba sujeta la posibilidad de modificación («circunstancias técnicas o jurídicas» no concursales).....	Pág. 355
- Sala 1ª. Sentencia de 7 de octubre de 2013. Sociedades Mercantiles. Disolución. Administradores. Responsabilidad solidaria de los mismos por las deudas sociales en caso de incumplimiento o cumplimiento tardío por no promover la disolución –o en su caso, el concurso de acreedores– concurriendo causa por ello.....	Pág. 357

IV. BIBLIOTECA.....[Pág. 359](#)

1. Revistas

- “Revista de Derecho Privado”, septiembre-octubre 2013.....	Pág. 361
--	--------------------------

DISPOSICIONES GENERALES

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

JEFATURA DEL ESTADO

11331 *Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras. (BOE núm. 260, de 30-10-2013).*

JUAN CARLOS I
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente ley.

PREÁMBULO

I

La realidad económica evidencia que, a pesar de los esfuerzos llevados a cabo durante 2012 en aras de poner las bases para lograr la consolidación de las finanzas públicas, la consecución de dicho objetivo precisa aún de la adopción de medidas adicionales que, complementando las ya incorporadas al ordenamiento, contribuyan a avanzar en la senda iniciada.

A tal fin, esta Ley introduce diversas modificaciones en la normativa tributaria, fundamentalmente en la regulación del Impuesto sobre Sociedades, que inciden, además de en el mencionado tributo, en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, del Impuesto sobre el Patrimonio y de determinados tributos locales.

Con igual propósito de contribuir a la consolidación de las finanzas públicas, al que en este caso se une el de coadyuvar al logro de los objetivos en materia de medio ambiente, en línea con los principios básicos que rigen la política fiscal, energética y ambiental de la Unión Europea, y como continuación a las medidas adoptadas en este ámbito a finales de 2012, mediante esta Ley se regula el Impuesto sobre los gases fluorados de efecto invernadero, como instrumento que actúa sobre las emisiones de hidrocarburos halogenados.

II

En relación con el Impuesto sobre Sociedades, como novedad sustancial, se establece la no deducibilidad del deterioro de valor de las participaciones en el capital o fondos propios de entidades, así como de las rentas negativas generadas durante el plazo de mantenimiento de establecimientos permanentes ubicados en el extranjero. Ambas medidas tratan de evitar la doble deducibilidad de las pérdidas, en un primer momento, en sede de la entidad o del establecimiento permanente que los genera, y, en un segundo, en sede del inversor o casa central. Con esta medida, la normativa fiscal del Impuesto sobre Sociedades se aproxima a la de los países de nuestro entorno, permitiendo una mayor comparativa y competitividad fiscal respecto de estos.

Esta modificación va acompañada de un régimen transitorio que establece la recuperación en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los deterioros de valor de las participaciones y de las rentas negativas de los establecimientos permanentes que han sido fiscalmente deducibles, a través de un incremento de fondos propios o distribución de resultados, en el primer caso, y de la obtención de rentas positivas similar al régimen anterior, en el segundo supuesto.

Adicionalmente, los compromisos de Estabilidad acordados, requieren una prórroga, para los ejercicios 2014 y 2015, de una parte de las medidas de carácter temporal ya incorporadas a través del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, y del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. Es el caso de la limitación en la compensación de bases impositivas negativas, la limitación en la deducibilidad fiscal del fondo de comercio en sus diferentes versiones y de los activos intangibles de vida útil indefinida, y del límite establecido en la aplicación de las deducciones para incentivar determinadas actividades, en cada período impositivo.

Por idénticas razones, se prorrogan para los mismos años, la inclusión, en la base de los pagos fraccionados que se realicen en los referidos ejercicios, del 25 por ciento de los dividendos y rentas que proceden de la transmisión de participaciones que tienen derecho al régimen de exención y el establecimiento de un pago fraccionado mínimo determinado en función del resultado contable del ejercicio, si bien exclusivamente para las grandes empresas. También se prorrogan, para 2014, los tipos incrementados correspondientes a los pagos fraccionados.

Por otra parte, se establece la vigencia indefinida de la deducción por inversiones en producciones cinematográficas y series audiovisuales, y se amplía la base de esta deducción, incluyendo las copias y los gastos de publicidad que corran

a cargo del productor.

Asimismo, se modifica la regulación actual de la bonificación por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, con la finalidad de equipararla a la existente en el ámbito de las personas físicas y de establecer unas reglas mínimas que faciliten la aplicación práctica de la bonificación.

Al margen de lo anterior, se establece una prórroga, para los contratos de arrendamiento financiero cuyos períodos anuales de duración se inicien en los años 2012 a 2015, de la excepción prevista en la normativa del Impuesto respecto al carácter constante o creciente de la parte que se corresponde con recuperación del coste del bien en las cuotas de arrendamiento financiero, dado que la situación actual sigue obligando a los arrendatarios de estos contratos a modificar sus condiciones.

Por último, se establece un régimen fiscal específico para la Sociedad de Gestión de Activos de Reestructuración Bancaria, con el objeto de equipararla, en la aplicación de determinadas medidas fiscales, con las entidades de crédito, lo que permite eliminar las distorsiones que se generan en la operativa de dicha entidad, como consecuencia de no tener esta configuración desde el punto de vista de su regulación sustantiva.

III

En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se introducen diversas modificaciones en sintonía con otras que se recogen en esta Ley en el ámbito del Impuesto sobre Sociedades, así como de las que derivan de la regulación que se establece para las denominadas «cuentas ómnibus», razón esta última que también explica las modificaciones que se incorporan en el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

IV

Con el fin de potenciar la autonomía local para estimular actividades de especial interés o utilidad para el municipio, se hace extensiva al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana la bonificación potestativa aplicable en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el Impuesto sobre Actividades Económicas y en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, cuando se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

Asimismo, en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales se efectúan los ajustes técnicos precisos para el supuesto en que la aplicación de los coeficientes de actualización previstos en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario suponga un decremento de la base imponible de los inmuebles. Para ello, se modifican los artículos 68 y 69, relativos a la reducción de la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Como consecuencia de los compromisos de Estabilidad mantenidos por el Reino de España es preciso dotar de continuidad al incremento del tipo impositivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los inmuebles urbanos, establecido en diciembre de 2011, evitando el impacto negativo inicialmente previsto para 2014.

Por otro lado, se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para, por un lado, ampliar el plazo para que los Ayuntamientos soliciten la aplicación de los coeficientes de actualización previstos en el artículo 32.2, y, por otro, posibilitar que mediante Orden ministerial se regule el edicto electrónico en el ámbito catastral en aplicación de lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

V

En el marco de las economías occidentales, y en particular de la Unión Europea, desde hace ya algunos años se viene otorgando una creciente importancia al papel de la tributación medioambiental como instrumento para favorecer la construcción de una economía sostenible que, por ende, contribuya al cumplimiento del principio de suficiencia. Añádase a esto que, en el caso de España, las medidas en materia de fiscalidad medioambiental se justifican por lo dispuesto en el artículo 45 de la Constitución Española, precepto que consagra la protección del medio ambiente. La fiscalidad medioambiental constituye, pues, un medio complementario para coadyuvar a la protección y defensa del medio ambiente, y se articula en torno a figuras impositivas cuya finalidad es estimular e incentivar comportamientos más respetuosos con el entorno natural.

En este contexto, resulta oportuno introducir mecanismos de corrección de determinadas externalidades ambientales, tal es el caso de las ocasionadas por la emisión de gases de efecto invernadero: por su alcance global y por la magnitud del impacto medioambiental.

A tales fines, esta Ley introduce en nuestro ordenamiento el Impuesto sobre los gases fluorados de efecto invernadero.

Los hidrocarburos halogenados han venido siendo utilizados de manera habitual en numerosos sectores, como refrigerantes, disolventes, agentes espumantes o agentes extintores de incendios, por sus especiales propiedades.

Sin embargo, entre las características de estas sustancias hay que destacar su negativa contribución al calentamiento de la atmósfera, con un potencial de calentamiento global mucho más elevado que el CO₂, lo que ha obligado a que gran parte de estas sustancias hayan sido reguladas por el Protocolo de Kioto sobre gases de efecto invernadero, donde se establecen objetivos obligatorios de emisión para los países desarrollados que lo hayan ratificado, como los Estados

miembros de la Unión Europea.

El Impuesto sobre los gases fluorados de efecto invernadero es un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo de estos gases y grava, en fase única, la puesta a consumo de los mismos atendiendo al potencial de calentamiento atmosférico. Por otra parte, se establece una deducción del Impuesto en los supuestos en que se acredite la destrucción de los productos objeto del Impuesto, ya que regular estas opciones estimula el desarrollo de tecnologías ecológicas.

VI

Además, se modifica el Impuesto Especial sobre Determinados Medios de Transporte, para regular la exención del Impuesto en la primera matriculación o, en su caso, en la circulación o utilización de las embarcaciones de recreo o de deportes náuticos destinadas por las empresas exclusivamente a las actividades de alquiler con independencia de la longitud de su eslora. Con ello se pretende acercar nuestra tributación a la de otros Estados miembros de la Unión Europea, potenciando el sector de la náutica de recreo y produciendo un efecto dinamizador hacia otros sectores productivos, con el consiguiente incremento en la capacidad de generación de riqueza y empleo.

VII

También se regula una franquicia de ámbito nacional, para determinadas operaciones de avituallamiento de buques y aeronaves, en coordinación con otras figuras de la imposición indirecta, lo que permitirá que la normativa española se equipare a la de otros Estados miembros de la Unión Europea.

VIII

Se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, en lo referente a la comercialización en el mercado interior mediante cuentas globales de los fondos de inversión constituidos en España, con la finalidad de implantar un sistema similar al de otros países de nuestro entorno que refuerce la competitividad del sector. La modificación supone la sustitución del sistema de llevanza del registro único de partícipes de un fondo de inversión por la entidad gestora, por un sistema en el que, cuando se acuerde la comercialización del fondo con un intermediario financiero establecido en España mediante cuenta global, pueda ser dicho intermediario el encargado de la llevanza del registro de los partícipes que sean sus clientes. Congruentemente con el hecho de que la entidad gestora ya no dispondrá de toda la información de los partícipes del fondo, sino que parte de estos o de sus participaciones figurarán en los registros de las entidades comercializadoras, estas, respecto de los partícipes incluidos en sus registros, deben asumir obligaciones en el ámbito financiero y fiscal que hacen necesaria la modificación, además, de las leyes que regulan el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

IX

La Ley 15/2012, de 27 de diciembre, de medidas fiscales para la sostenibilidad energética, creó en su Capítulo II del Título II el Impuesto sobre la producción de combustible nuclear gastado y residuos radiactivos resultantes de la generación de energía nucleoelectrónica.

Con el objetivo de clarificar la regulación y la aplicación práctica de este impuesto se hace necesario proceder a una reestructuración de su articulado y efectuar determinadas modificaciones.

Así, en cuanto al combustible nuclear gastado, se modifica el hecho imponible tanto para incorporar la definición de combustible nuclear gastado como para precisar que se grava la producción de combustible nuclear gastado resultante de cada reactor. Adicionalmente, se regula la forma de determinar la base imponible en los supuestos de cese definitivo de la explotación y se modifica el período impositivo, que pasa a ser el ciclo de operación de cada reactor, es decir, el tiempo que transcurre entre dos paradas de recarga del combustible nuclear gastado del núcleo del reactor.

Por otra parte, con la finalidad de establecer una recaudación homogénea, se procede a una nueva regulación de los pagos a cuenta. Así, se establecen dos pagos fraccionados de cada período impositivo en curso, a realizar en los meses de junio y diciembre. La base para calcular el pago fraccionado pasa a estar constituida por los kilogramos de metal pesado que se estime contenga el combustible nuclear gastado a extraer definitivamente del reactor a la finalización del correspondiente período impositivo en curso corregida por un coeficiente. De igual forma, la autoliquidación definitiva deberá practicarse en los veinte primeros días del mes siguiente a la finalización del período impositivo.

En relación con los residuos radiactivos resultantes de la generación de energía nucleoelectrónica, se modifican los plazos de los pagos fraccionados para hacerlos coincidentes con los establecidos para el combustible nuclear gastado y así minimizar los costes de gestión y administrativos tanto del contribuyente como de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Finalmente, se introducen tres disposiciones transitorias, tercera, cuarta y quinta, en la citada Ley 15/2012.

Mediante la primera se establece, para los períodos impositivos cuyo combustible extraído definitivamente del reactor contenga elementos de combustible introducidos en el núcleo del reactor con anterioridad al 1 de enero de 2013, un método específico de cálculo de la base imponible y de la base de los pagos fraccionados.

La segunda, regula como fecha de inicio del ciclo de operación de cada reactor el 1 de enero de 2013.

Por último, la tercera determina el periodo de declaración del impuesto para aquellos contribuyentes cuyo periodo impositivo, conforme a la regulación establecida en la aludida Ley 15/2012, finalizó en el año 2013.

Artículo 1. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

Primero. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2012, se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria trigésima del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. En los contratos de arrendamiento financiero vigentes cuyos períodos anuales de duración se inicien dentro de los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, el requisito establecido en el apartado 4 del artículo 115 de esta Ley no será exigido al importe de la parte de las cuotas de arrendamiento correspondiente a la recuperación del coste del bien.»

Segundo. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2013, se introducen las siguientes modificaciones en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo:

Uno. Se deroga el apartado 3 del artículo 12.

Dos. Se añaden las letras j), k) y l) al apartado 1 del artículo 14, que quedan redactadas de la siguiente forma:

«j) Las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades.

k) Las rentas negativas obtenidas en el extranjero a través de un establecimiento permanente, excepto en el caso de transmisión del mismo o cese de su actividad.

l) Las rentas negativas obtenidas por empresas miembros de una unión temporal de empresas que opere en el extranjero, excepto en el caso de transmisión de la participación en la misma, o extinción.»

Tres. Se añaden los apartados 11 y 12 al artículo 19, que quedan redactados de la siguiente forma:

«11. Las rentas negativas generadas en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades, cuando el adquirente sea una entidad del mismo grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, se imputarán en el período impositivo en que dichos valores sean transmitidos a terceros ajenos al referido grupo de sociedades, o bien cuando la entidad transmitente o la adquirente dejen de formar parte del mismo.

Lo dispuesto en este apartado no resultará de aplicación en el supuesto de extinción de la entidad transmitida.

12. Las rentas negativas generadas en la transmisión de un establecimiento permanente, cuando el adquirente sea una entidad del mismo grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, se imputarán en el período impositivo en que el establecimiento permanente sea transmitido a terceros ajenos al referido grupo de sociedades, o bien cuando la entidad transmitente o la adquirente dejen de formar parte del mismo.

Lo dispuesto en este apartado no resultará de aplicación en el caso de cese de la actividad del establecimiento permanente.»

Cuatro. Se modifica el apartado 4 y se añade un apartado 5 al artículo 21, que quedan redactados de la siguiente forma:

«4. Si se obtuviera una renta negativa en la transmisión de la participación en una entidad no residente que hubiera sido previamente transmitida por otra entidad que reúna las circunstancias a que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio para formar parte de un mismo grupo de sociedades con el sujeto pasivo, dicha renta negativa se minorará en el importe de la renta positiva obtenida en la transmisión precedente y a la que se hubiera aplicado la exención.

5. El importe de las rentas negativas derivadas de la transmisión de la participación en una entidad no residente se minorará en el importe de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos de la entidad participada a partir del periodo impositivo que se haya iniciado en el año 2009, siempre que los referidos dividendos o participaciones en beneficios no hayan minorado el valor de adquisición de la misma y que hayan tenido derecho a la aplicación de la exención prevista en el apartado 1 de este artículo.»

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 22, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. El importe de las rentas negativas derivadas de la transmisión de un establecimiento permanente se minorará en el importe de las rentas positivas netas obtenidas con anterioridad, procedentes del mismo.»

Seis. Se modifica la letra e) del apartado 4, y se añaden los apartados 6 y 7, al artículo 30, pasando el anterior 6 a numerarse como 8, que quedan redactados de la siguiente forma:

«e) Cuando la distribución del dividendo o la participación en beneficios no determine la integración de renta en la base imponible por no tener la consideración de ingreso.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplicará cuando:

1.º El sujeto pasivo pruebe que un importe equivalente al dividendo o participación en beneficios se ha integrado en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades tributando a alguno de los tipos de gravamen previstos en los apartados 1, 2 y 7 del artículo 28 o en el artículo 114 de esta Ley, en concepto de renta obtenida por las sucesivas entidades propietarias de la participación con ocasión de su transmisión, y que dicha renta no haya tenido derecho a la deducción por doble imposición interna de plusvalías.

En este supuesto, cuando las anteriores entidades propietarias de la participación hubieren aplicado a las rentas por ellas obtenidas con ocasión de su transmisión la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, la deducción será del 18 por ciento del importe del dividendo o de la participación en beneficios.

La deducción se practicará parcialmente cuando la prueba a que se refiere este párrafo e) tenga carácter parcial.

2.º El sujeto pasivo pruebe que un importe equivalente al dividendo o participación en beneficios se ha integrado en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en concepto de renta obtenida por las sucesivas personas físicas propietarias de la participación, con la ocasión de su transmisión. La deducción se practicará parcialmente cuando la prueba a que se refiere este párrafo e) tenga carácter parcial.

En este supuesto, la deducción no podrá exceder del importe resultante de aplicar al dividendo o a la participación en beneficios el tipo de gravamen que en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas corresponde a las ganancias patrimoniales integradas en la parte especial de la base imponible o en la del ahorro, para el caso de transmisiones realizadas a partir de 1 de enero de 2007.»

«6. En el caso de que la entidad pruebe la tributación de un importe igual al dividendo o la participación en beneficios, en los términos señalados en los párrafos 1.º o 2.º de la letra e) del apartado 4 de este artículo, no se integrará en la base imponible de la entidad el referido dividendo o participación en beneficios. Dicho dividendo o participación en beneficios minorará el valor fiscal de la participación. En este caso, el sujeto pasivo procederá a aplicar la deducción en los términos señalados en los apartados 1 o 2 de este artículo, según corresponda.

7. El importe de las rentas negativas derivadas de la transmisión de la participación en una entidad residente se minorará en el importe de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos de la entidad participada a partir del periodo impositivo que se haya iniciado en el año 2009, siempre que los referidos dividendos o participaciones en beneficios no hayan minorado el valor de adquisición de la misma y hayan tenido derecho a la aplicación de la deducción prevista en el apartado 2 de ese artículo.»

Siete. Se modifica el apartado 4 y se añade un apartado 5 al artículo 31, pasando el anterior 4 a numerarse como 6, que quedan redactados de la siguiente forma:

«4. En el supuesto de establecimientos permanentes que hubieran obtenido en anteriores períodos impositivos rentas negativas que no se hayan integrado en la base imponible de la entidad, no se integrarán las rentas positivas obtenidas con posterioridad hasta el importe de aquellas.

5. En el caso de rentas negativas derivadas de la transmisión de un establecimiento permanente su importe se minorará en el importe de las rentas positivas netas obtenidas con anterioridad, procedentes del mismo.»

Ocho. Se modifica el apartado 5 y se añade un apartado 6 al artículo 32, que quedan redactados de la siguiente forma:

«5. En caso de que el dividendo o participación en beneficios no determine la integración de renta en la base imponible por no tener la consideración de ingreso, procederá aplicar la deducción cuando el sujeto pasivo pruebe que un importe equivalente a ese dividendo o participación en beneficios ha tributado en España a través de cualquier transmisión de la participación, en los términos establecidos en este artículo. El límite a que se refiere el apartado 3 de este artículo se calculará atendiendo a la cuota íntegra que resultaría de la integración en la base imponible del dividendo o participación en beneficios.

Igualmente, si el sujeto pasivo prueba que un importe equivalente al dividendo o participación en beneficios ha tributado en España a través de cualquier transmisión de la participación, en los términos establecidos en este artículo, no se integrará en la base imponible de la entidad el referido dividendo o participación en beneficios cuando su distribución haya producido una pérdida contable por deterioro del valor de la participación. Dicho dividendo

o participación en beneficios minorará el valor fiscal de la participación. En este caso el sujeto pasivo procederá a aplicar la deducción en los términos señalados en este artículo, teniendo en cuenta que el límite a que se refiere el apartado 3 anterior, se calculará atendiendo a la cuota íntegra que resultaría de la integración en la base imponible del dividendo o participación en beneficios.

6. El importe de las rentas negativas derivadas de la transmisión de la participación en una entidad no residente se minorará en el importe de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos de la entidad participada a partir del periodo impositivo que se haya iniciado en el año 2009, siempre que los referidos dividendos o participaciones en beneficios no hayan minorado el valor de adquisición de la misma y hayan tenido derecho a la aplicación de la deducción prevista en este artículo.»

Nueve. Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 50, que quedan redactados de la siguiente forma:

«2. Las entidades que participen en obras, servicios o suministros que realicen o presten en el extranjero, mediante fórmulas de colaboración análogas a las uniones temporales, podrán acogerse a la exención respecto de las rentas procedentes del extranjero. No obstante, se opte o no por el régimen de exención, no resultarán fiscalmente deducibles las rentas negativas procedentes del extranjero. En este último caso, no se integrarán en la base imponible las rentas positivas obtenidas con posterioridad, hasta el importe de dichas rentas negativas.

Las entidades deberán solicitar la exención al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, aportando información similar a la exigida para las uniones temporales de empresas constituidas en territorio español.

3. La opción por la exención determinará su aplicación hasta la extinción de la unión temporal.

El importe de las rentas negativas derivadas de la transmisión de la participación en la unión temporal o de su extinción se minorará en el importe de las rentas positivas netas obtenidas con anterioridad, procedentes de la misma.»

Diez. Se añade un apartado 4 al artículo 71, que queda redactado de la siguiente forma:

«4. El importe de las rentas negativas derivadas de la transmisión de la participación de una sociedad del grupo fiscal que deje de formar parte del mismo se minorará en el importe de las bases imponibles negativas generadas dentro del grupo fiscal por la entidad transmitida y que hayan sido compensadas en el mismo.»

Once. Se deroga el apartado 3 del artículo 73.

Doce. Se modifica el apartado 4 del artículo 87, que queda redactado de la siguiente forma:

«4. En el caso de que el socio pierda la cualidad de residente en territorio español, se integrará en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de este impuesto del período impositivo en que se produzca esta circunstancia, la diferencia entre el valor normal de mercado de las acciones o participaciones y el valor a que se refiere el apartado anterior.

La parte de deuda tributaria correspondiente a dicha renta podrá aplazarse, ingresándose conjuntamente con la declaración correspondiente al período impositivo en el que se transmitan los valores, a condición de que el sujeto pasivo garantice el pago de aquella.»

Trece. Se modifica el apartado 3 del artículo 88, que queda redactado de la siguiente forma:

«3. En el caso de que el socio pierda la cualidad de residente en territorio español, se integrará en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o de este impuesto del período impositivo en que se produzca esta circunstancia, la diferencia entre el valor normal de mercado de las acciones o participaciones y el valor a que se refiere el apartado anterior.

La parte de deuda tributaria correspondiente a dicha renta podrá aplazarse, ingresándose conjuntamente con la declaración correspondiente al período impositivo en el que se transmitan los valores, a condición de que el sujeto pasivo garantice el pago de aquella.»

Catorce. Se añade un nuevo párrafo al apartado 3 del artículo 89, que queda redactado de la siguiente forma:

«El importe de la diferencia fiscalmente deducible a que se refiere este apartado se minorará en la cuantía de las bases imponibles negativas pendientes de compensación en la entidad transmitente que puedan ser compensadas por la entidad adquirente, en proporción a la participación, siempre que aquellas se hayan generado durante el período de tiempo en que la entidad adquirente participe en la transmitente.»

Quince. Se modifica el apartado 3 del artículo 90, que queda redactado de la siguiente forma:

«3. Las bases imponibles negativas pendientes de compensación en la entidad transmitente podrán ser

compensadas por la entidad adquirente.

Cuando la entidad adquirente participe en el capital de la entidad transmitente, o bien ambas formen parte de un grupo de sociedades al que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio, la base imponible negativa susceptible de compensación se reducirá en el importe de la diferencia positiva entre el valor de las aportaciones de los socios, realizadas por cualquier título, correspondientes a dicha participación o las participaciones que las entidades del grupo tengan sobre la entidad transmitente, y su valor contable.»

Dieciséis. Se modifica el artículo 92, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 92. Pérdidas de los establecimientos permanentes.

Cuando en la transmisión de un establecimiento permanente se genere una renta positiva, y sea de aplicación el régimen previsto en la letra d) del apartado 1 del artículo 84 de esta Ley, el importe de aquella que supere las rentas negativas netas obtenidas por el establecimiento permanente se integrará en la base imponible de la entidad transmitente, sin perjuicio de que se pueda deducir de la cuota íntegra el impuesto que, de no ser por las disposiciones de la Directiva 2009/133/CE, hubiera gravado esa misma renta integrada en la base imponible, en el Estado miembro en que esté situado dicho establecimiento permanente, con el límite del importe de la cuota íntegra correspondiente a esa renta integrada en la base imponible.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 1 del artículo 95, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. A los efectos de evitar la doble imposición que pudiera producirse por aplicación de las reglas de valoración previstas en los artículos 86, 87.2 y 94 de esta Ley se aplicarán las siguientes normas:

a) Los beneficios distribuidos con cargo a rentas imputables a los bienes aportados darán derecho a la deducción para evitar la doble imposición interna de dividendos a que se refiere el artículo 30.2 de esta Ley, cualquiera que sea el porcentaje de participación del socio y su antigüedad. Igual criterio se aplicará respecto de la deducción para evitar la doble imposición interna de plusvalías a que se refiere el artículo 30.5 de esta Ley por las rentas generadas en la transmisión de la participación.

b) Los beneficios distribuidos con cargo a las rentas imputables a los bienes aportados tendrán derecho a la exención o a la deducción para evitar la doble imposición internacional de dividendos cualquiera que sea el grado de participación del socio.»

Dieciocho. Se añade una disposición transitoria cuadragésima primera, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria cuadragésima primera. Régimen transitorio aplicable a las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades, y a las rentas negativas obtenidas en el extranjero a través de un establecimiento permanente, generadas en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013.

1. La reversión de las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 12 de esta Ley, en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, con independencia de su imputación contable en la cuenta de pérdidas y ganancias, se integrarán en la base imponible del período en el que el valor de los fondos propios al cierre del ejercicio exceda al del inicio, en proporción a su participación, debiendo tenerse en cuenta las aportaciones o devoluciones de aportaciones realizadas en él, con el límite de dicho exceso. A estos efectos, se entenderá que la diferencia positiva entre el valor de los fondos propios al cierre y al inicio del ejercicio, en los términos establecidos en este párrafo, se corresponde, en primer lugar, con pérdidas por deterioro que han resultado fiscalmente deducibles.

Igualmente, serán objeto de integración en la base imponible las referidas pérdidas por deterioro, por el importe de los dividendos o participaciones en beneficios percibidos de las entidades participadas, excepto que dicha distribución no tenga la condición de ingreso contable.

Lo dispuesto en este apartado no resultará de aplicación respecto de aquellas pérdidas por deterioro de valor de la participación que vengan determinadas por la distribución de dividendos o participaciones en beneficios y que no hayan dado lugar a la aplicación de la deducción por doble imposición interna o bien que las referidas pérdidas no hayan resultado fiscalmente deducibles en el ámbito de la deducción por doble imposición internacional.

2. La reversión de las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que coticen en un mercado regulado a las que no haya resultado de aplicación el apartado 3 del artículo 12 de esta Ley, en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del período impositivo en que se produzca la

recuperación de su valor en el ámbito contable.

3. En el caso de que un establecimiento permanente hubiera obtenido rentas negativas netas que se hubieran integrado en la base imponible de la entidad en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, la exención prevista en el artículo 22 o la deducción a que se refiere el artículo 31 de esta Ley sólo se aplicarán a las rentas positivas obtenidas con posterioridad a partir del momento en que superen la cuantía de dichas rentas negativas.

4. Si se produce la transmisión de un establecimiento permanente y es de aplicación el régimen previsto en la letra d) del apartado 1 del artículo 84 de esta Ley, la base imponible de la entidad transmitente residente en territorio español se incrementará en el importe del exceso de las rentas negativas sobre las positivas imputadas por el establecimiento permanente en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, con el límite de la renta positiva derivada de la transmisión del mismo.

5. En el caso de una unión temporal de empresas que, habiéndose acogido al régimen de exención, hubiera obtenido rentas negativas netas en el extranjero que se hubieran integrado en la base imponible de las entidades miembros en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, cuando en sucesivos ejercicios la unión temporal obtenga rentas positivas, las empresas miembros integrarán en su base imponible, con carácter positivo, la renta negativa previamente imputada, con el límite del importe de dichas rentas positivas.

6. En el supuesto de operaciones de reestructuración acogidas al régimen fiscal especial establecido en el capítulo VIII del título VII de esta Ley:

a) Si el socio pierde la cualidad de residente en territorio español, la diferencia a que se refieren el apartado 4 del artículo 87 y el apartado 3 del artículo 88 de esta Ley, se corregirá, en su caso, en el importe de las pérdidas por deterioro del valor que hayan sido fiscalmente deducibles en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013.

b) A efectos de lo previsto en el apartado 3 del artículo 90 de esta Ley, en ningún caso serán compensables las bases imponibles negativas correspondientes a pérdidas sufridas por la entidad transmitente que hayan motivado la depreciación de la participación de la entidad adquirente en el capital de la transmitente, o la depreciación de la participación de otra entidad en esta última cuando todas ellas formen parte de un grupo de sociedades al que se refiere el artículo 42 del Código de Comercio, cuando cualquiera de las referidas depreciaciones se haya producido en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013.»

Tercero. Con efectos a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se añade una disposición adicional vigésima en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional vigésima. Efectos en los pagos fraccionados de las modificaciones establecidas en la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras.

Lo previsto en el apartado segundo del artículo uno de la Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras, no será de aplicación a los pagos fraccionados cuyo plazo de declaración haya comenzado antes de la entrada en vigor de la referida Ley.»

Cuarto. Con efectos desde 1 de enero de 2014 se modifica el párrafo tercero del apartado 4 del artículo 141 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que queda redactado de la siguiente forma:

«Asimismo, estarán sujetas a esta obligación de información las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva y las entidades comercializadoras respecto de las acciones y participaciones en dichas instituciones incluidas en sus registros de accionistas o partícipes.»

Quinto. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2014 se introducen las siguientes modificaciones en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo:

Uno. Se modifica el artículo 33, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 33. Bonificación por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla.

1. Tendrá una bonificación del 50 por ciento, la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas obtenidas en Ceuta o Melilla por entidades que operen efectiva y materialmente en dichos territorios.

Las entidades a que se refiere el párrafo anterior serán las siguientes:

- a) Entidades españolas domiciliadas fiscalmente en dichos territorios.
- b) Entidades españolas domiciliadas fiscalmente fuera de dichos territorios y que operen en ellos mediante establecimiento o sucursal.
- c) Entidades extranjeras no residentes en España y que operen en dichos territorios mediante establecimiento permanente.

2. Se entenderá por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla aquellas que correspondan a actividades que determinen en dichos territorios el cierre de un ciclo mercantil con resultados económicos.

A estos efectos, se considerará cumplido lo dispuesto en el párrafo anterior en el caso de arrendamiento de inmuebles situados en estos territorios.

No se estimará que median dichas circunstancias cuando se trate de operaciones aisladas de extracción, fabricación, compra, transporte, entrada y salida de géneros o efectos en aquellos y, en general, cuando las operaciones no determinen por sí solas rentas.

3. A los efectos de la aplicación de la bonificación prevista en este artículo, tendrán la consideración de rentas obtenidas en Ceuta o Melilla aquellas correspondientes a las entidades relacionadas en el apartado 1 de este artículo, que posean, como mínimo, un lugar fijo de negocios en dichos territorios, hasta un importe de 50.000 euros por persona empleada con contrato laboral y a jornada completa que ejerza sus funciones en Ceuta o Melilla, con un límite máximo total de 400.000 euros. En el supuesto de que se obtengan rentas superiores al citado importe, la aplicación de la bonificación prevista en este artículo exigirá la acreditación del cierre en Ceuta o Melilla de un ciclo mercantil que determine resultados económicos. Las cantidades a que se refiere este apartado se determinarán a nivel del grupo de sociedades, en el supuesto de entidades que formen parte del mismo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.

Asimismo, se entenderán obtenidas en Ceuta o Melilla las rentas procedentes del comercio al por mayor cuando esta actividad se organice, dirija, contrate y facture a través de un lugar fijo de negocios situado en dichos territorios que cuente en los mismos con los medios materiales y personales necesarios para ello.

4. Excepcionalmente, para la determinación de la renta imputable a Ceuta o Melilla, obtenida por entidades pesqueras, se procederá asignando los siguientes porcentajes:

- a) El 20 por ciento de la renta total al territorio en que esté la sede de dirección efectiva.
- b) El 40 por ciento de la renta total se distribuirá en proporción al volumen de desembarcos de capturas que realicen en Ceuta o Melilla.

Las exportaciones se imputarán al territorio en que radique la sede de dirección efectiva.

- c) El 40 por ciento restante de la renta total, en proporción al valor contable de los buques según estén matriculados en Ceuta o Melilla y en territorios distintos.

El porcentaje previsto en el párrafo c) solo será aplicable cuando la entidad de que se trate tenga la sede de dirección efectiva en Ceuta o Melilla. En otro caso el porcentaje acrecerá el del párrafo b).

5. En las entidades de navegación marítima y aérea se atribuirá la renta a Ceuta o Melilla con arreglo a los mismos criterios y porcentajes aplicables a las empresas pesqueras, sustituyendo la referencia a desembarcos de las capturas por la de pasajes, fletes y arrendamientos allí contratados.

6. Las entidades a las que se refiere la letra a) que tengan su sede de dirección efectiva en Ceuta o Melilla y las referidas en la letra c), del apartado 1 de este artículo, que operen efectiva y materialmente en Ceuta o Melilla durante un plazo no inferior a 3 años, podrán aplicar la bonificación prevista en este artículo por las rentas obtenidas fuera de dichas ciudades en los períodos impositivos que finalicen una vez transcurrido el citado plazo cuando, al menos, la mitad de sus activos estén situados en aquellas. No obstante, quedan exceptuadas de lo previsto en este apartado las rentas que procedan del arrendamiento de bienes inmuebles situados fuera de dichos territorios.

El importe máximo de rentas con derecho a bonificación será el de las rentas obtenidas en Ceuta o Melilla, en los términos señalados en este artículo.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 38, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Las inversiones en producciones españolas de largometrajes cinematográficos y de series audiovisuales de ficción, animación o documental, que permitan la confección de un soporte físico previo a su producción industrial seriada darán derecho al productor a una deducción del 18 por ciento. La base de la deducción estará constituida por el coste de producción, así como por los gastos para la obtención de copias y los gastos de publicidad y promoción a cargo del productor hasta el límite para ambos del 40 por ciento del coste de producción, minorados todos ellos en la parte financiada por el coproductor financiero.

El coproductor financiero que participe en una producción española de largometraje cinematográfico tendrá derecho a una deducción del 5 por ciento de la inversión que financie, con el límite del 5 por ciento de la renta del

período derivada de dichas inversiones.

A los efectos de esta deducción, se considerará coproductor financiero la entidad que participe en la producción de las películas indicadas en el párrafo anterior exclusivamente mediante la aportación de recursos financieros en cuantía que no sea inferior al 10 por ciento ni superior al 25 por ciento del coste total de la producción, a cambio de participar en los ingresos derivados de su explotación. El contrato de coproducción, en el que deberán constar las circunstancias indicadas, se presentará ante el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

Las deducciones a las que se refiere este apartado se practicarán a partir del período impositivo en el que finalice la producción de la obra. Las cantidades no deducidas en dicho período podrán aplicarse en las liquidaciones de los períodos impositivos sucesivos, en las condiciones previstas en el apartado 1 del artículo 44 de esta Ley. En tal caso, el límite del 5 por ciento a que se refiere este apartado se calculará sobre la renta derivada de la coproducción que se obtenga en el período en que se aplique la deducción.

Reglamentariamente se podrán establecer las condiciones y procedimientos para la práctica de esta deducción.»

Artículo 2. *Medidas temporales aplicables en el Impuesto sobre Sociedades.*

Primero. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien en el año 2014, se modifica el número uno del apartado primero del artículo 9 del Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, de medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal, y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011, que queda redactado de la siguiente forma:

«Uno. El porcentaje a que se refiere el apartado 4 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para la modalidad prevista en el apartado 3 de dicho artículo, será:

a) Tratándose de sujetos pasivos cuyo volumen de operaciones, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, no haya superado la cantidad de 6.010.121,04 euros durante los doce meses anteriores a la fecha en que se inicien los períodos impositivos dentro del año 2012, 2013 o 2014, según corresponda, el resultado de multiplicar por cinco séptimos el tipo de gravamen redondeado por defecto.

b) Tratándose de sujetos pasivos cuyo volumen de operaciones, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 37/1992, haya superado la cantidad de 6.010.121,04 euros durante los doce meses anteriores a la fecha en que se inicien los períodos impositivos dentro del año 2012, 2013 o 2014:

– El resultado de multiplicar por cinco séptimos el tipo de gravamen redondeado por defecto, cuando en esos doce meses el importe neto de la cifra de negocios sea inferior a diez millones de euros.

– El resultado de multiplicar por quince veinteaos el tipo de gravamen redondeado por exceso, cuando en esos doce meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos diez millones de euros pero inferior a veinte millones de euros.

– El resultado de multiplicar por diecisiete veinteaos el tipo de gravamen redondeado por exceso, cuando en esos doce meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos veinte millones de euros pero inferior a sesenta millones de euros.

– El resultado de multiplicar por diecinueve veinteaos el tipo de gravamen redondeado por exceso, cuando en esos doce meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos sesenta millones de euros.

Estarán obligados a la modalidad a que se refiere el apartado 3 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, los sujetos pasivos cuyo volumen de operaciones, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 37/1992, haya superado la cantidad de 6.010.121,04 euros durante los doce meses anteriores a la fecha en que se inicien los períodos impositivos dentro del año 2012, 2013 o 2014.»

Segundo. Con efectos para los períodos impositivos que se inicien en los años 2014 y 2015, se introducen las siguientes modificaciones en el régimen legal del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo:

Uno. Se modifica el apartado 2 de la disposición transitoria trigésima séptima del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que queda redactada de la siguiente forma:

«2. No obstante, en los períodos impositivos que se inicien dentro del año 2012, 2013, 2014 o 2015, los sujetos pasivos que hayan realizado inversiones hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, a las que resulte de aplicación la disposición adicional undécima de esta Ley, según redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, en períodos impositivos en los que no hayan cumplido los requisitos

establecidos en el apartado 1 del artículo 108 de esta Ley, y tengan cantidades pendientes de aplicar, podrán aplicar las mismas con el límite del 40 por ciento de la base imponible previa a su aplicación y a la compensación de bases imponibles negativas a que se refiere el artículo 25 de esta Ley.

En los períodos impositivos que se inicien dentro del año 2012, 2013, 2014 o 2015, los sujetos pasivos que hayan realizado inversiones hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, a las que resulte de aplicación la disposición adicional undécima de esta Ley, según redacción dada por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, en períodos impositivos en los que no hayan cumplido los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 108 de esta Ley, y tengan cantidades pendientes de aplicar, podrán aplicar las mismas con el límite del 20 por ciento de la base imponible previa a su aplicación y a la compensación de bases imponibles negativas a que se refiere el artículo 25 de esta Ley.

En el caso de que los sujetos pasivos tengan cantidades pendientes de aplicar en los términos señalados en los dos párrafos anteriores, aplicarán el límite del 40 por ciento, hasta que agoten las cantidades pendientes generadas con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, entendiéndose aplicadas estas en primer lugar. Se podrán aplicar en el mismo período impositivo las cantidades pendientes según lo dispuesto en el párrafo anterior, hasta el importe de la diferencia entre el límite previsto en dicho párrafo y las cantidades ya aplicadas en el mismo período impositivo.

Los límites previstos en este apartado se aplicarán, igualmente, respecto de los sujetos pasivos referidos en este apartado y las inversiones en curso realizadas hasta la entrada en vigor del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, que correspondan a elementos nuevos encargados en virtud de contratos de ejecución de obras o proyectos de inversión cuyo período de ejecución, en ambos casos, requiera un plazo superior a dos años entre la fecha de encargo o inicio de la inversión y la fecha de su puesta a disposición o en funcionamiento, a las que resulte de aplicación la disposición adicional undécima de esta Ley, según redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, y por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.»

Dos. Para los sujetos pasivos cuyo volumen de operaciones, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley 37/1992, haya superado la cantidad de 6.010.121,04 euros durante los doce meses anteriores a la fecha en que se inicien los períodos impositivos dentro del año 2014 ó 2015, en la compensación de bases imponibles negativas a que se refiere el artículo 25 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se tendrán en consideración las siguientes especialidades:

– La compensación de bases imponibles negativas está limitada al 50 por ciento de la base imponible previa a dicha compensación, cuando en esos doce meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de veinte millones de euros pero inferior a sesenta millones de euros.

– La compensación de bases imponibles negativas está limitada al 25 por ciento de la base imponible previa a dicha compensación, cuando en esos doce meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos sesenta millones de euros.

La limitación a la compensación de bases imponibles negativas no resultará de aplicación en el importe de las rentas correspondientes a quitas consecuencia de un acuerdo con los acreedores no vinculados con el sujeto pasivo, aprobado en un período impositivo iniciado a partir de 1 de enero de 2013.

Tres. Se modifica el número tres del apartado primero del artículo 9 del Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, de medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal, y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011, que queda redactado de la siguiente forma:

«Tres. La deducción de la diferencia a que se refiere el apartado 5 del artículo 12 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, que se deduzca de la base imponible en los períodos impositivos iniciados dentro del año 2011, 2012, 2013, 2014 o 2015, está sujeta al límite anual máximo de la centésima parte de su importe.»

Cuatro. Se modifican los números uno, dos y tres del apartado primero del artículo 1 del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, que quedan redactados de la siguiente forma:

«Uno. La deducción correspondiente al fondo de comercio a que se refiere el apartado 6 del artículo 12 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, que se deduzca de la base imponible en los períodos impositivos iniciados dentro del año 2012, 2013, 2014 o 2015, está sujeta al límite anual máximo de la centésima parte de su importe.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación a los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 108 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Dos. La deducción de la diferencia entre el precio de adquisición de la participación por parte de la entidad adquirente, y los fondos propios de la entidad transmitente, que no hubiera sido imputada a bienes y derechos

adquiridos, a que se refiere el apartado 3 del artículo 89 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, que se deduzca de la base imponible en los períodos impositivos iniciados dentro del año 2012, 2013, 2014 o 2015, está sujeta al límite anual máximo de la centésima parte de su importe.

Tres. El límite establecido en el último párrafo del apartado 1 del artículo 44 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades será del 25 por ciento de la cuota íntegra minorada en las deducciones para evitar la doble imposición interna e internacional y las bonificaciones en relación con las deducciones aplicadas en los períodos impositivos iniciados dentro del año 2012, 2013, 2014 o 2015. No obstante, dicho límite será del 50 por ciento cuando el importe de la deducción prevista en el artículo 35, que corresponda a gastos e inversiones efectuados en el propio período impositivo, exceda del 10 por ciento de la cuota íntegra, minorada en las deducciones para evitar la doble imposición interna e internacional y las bonificaciones.

Asimismo, en los períodos impositivos iniciados dentro del año 2012, 2013, 2014 o 2015, el límite previsto en el último párrafo del apartado 1 del artículo 44 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades se aplicará igualmente a la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en el artículo 42 de la misma Ley, computándose dicha deducción a efectos del cálculo del citado límite.»

Cinco. Se modifica el número tres del apartado primero del artículo 26 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, que queda redactado de la siguiente forma:

«Tres. La deducción correspondiente al inmovilizado intangible con vida útil indefinida a que se refiere el apartado 7 del artículo 12 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, que se deduzca de la base imponible en los períodos impositivos iniciados dentro del año 2012, 2013, 2014 o 2015, está sujeta al límite anual máximo de la cincuentava parte de su importe.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación a los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 108 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.»

Tercero. Con efectos para los pagos fraccionados correspondientes a períodos impositivos iniciados dentro de los años 2014 y 2015, se introducen las siguientes modificaciones en el régimen legal del Impuesto sobre Sociedades:

Uno. En la determinación de los pagos fraccionados que se realicen en la modalidad prevista en el apartado 3 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se integrará en la base imponible del período respecto del cual se calcula el correspondiente pago fraccionado, el 25 por ciento del importe de los dividendos y las rentas devengadas en el mismo, a los que resulte de aplicación el artículo 21 de dicha Ley.

Dos. La cantidad a ingresar correspondiente a los pagos fraccionados establecidos en el apartado 3 del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, para aquellos sujetos pasivos que estén obligados a aplicar esta modalidad y cuyo importe neto de la cifra de negocios en los doce meses anteriores a la fecha en que se inicien los períodos impositivos dentro del año 2014 o 2015 sea al menos veinte millones de euros, no podrá ser inferior, en ningún caso, al 12 por ciento del resultado positivo de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio de los tres, nueve u once primeros meses de cada año natural o, para sujetos pasivos cuyo período impositivo no coincida con el año natural, del ejercicio transcurrido desde el inicio del período impositivo hasta el día anterior al inicio de cada período de ingreso del pago fraccionado, determinado de acuerdo con el Código de Comercio y demás normativa contable de desarrollo, minorado exclusivamente en los pagos fraccionados realizados con anterioridad, correspondientes al mismo período impositivo.

No obstante, el porcentaje establecido en el párrafo anterior será del 6 por ciento para aquellas entidades allí referidas, en las que al menos el 85 por ciento de los ingresos de los tres, nueve u once primeros meses de cada año natural o, para sujetos pasivos cuyo período impositivo no coincida con el año natural, del ejercicio transcurrido desde el inicio del período impositivo hasta el día anterior al inicio de cada período de ingreso del pago fraccionado, correspondan a rentas a las que resulte de aplicación las exenciones previstas en los artículos 21 y 22 o la deducción prevista en el artículo 30.2, de esta Ley.

En el caso de entidades parcialmente exentas a las que resulte de aplicación el régimen fiscal especial establecido en el capítulo XV del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, se tomará como resultado positivo el correspondiente exclusivamente a rentas no exentas.

Lo dispuesto en este apartado no resultará de aplicación a las entidades a las que se refieren los apartados 4, 5 y 6 del artículo 28 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades ni a las referidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Artículo 3. Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Primero. Con efectos desde 1 de enero de 2013 se añade una nueva regla 6.^a en el apartado 2 del artículo 30 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de

los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que queda redactada de la siguiente forma:

«6.ª No resultará de aplicación lo dispuesto en la letra k) del artículo 14.1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.»

Segundo. Con efectos desde 1 de enero de 2014 se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 96, que queda redactada de la siguiente forma:

«b) Rendimientos íntegros del capital mobiliario y ganancias patrimoniales sometidos a retención o ingreso a cuenta, con el límite conjunto de 1.600 euros anuales.

Lo dispuesto en esta letra no será de aplicación respecto de las ganancias patrimoniales procedentes de transmisiones o reembolsos de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva en las que la base de retención, conforme a lo que se establezca reglamentariamente, no proceda determinarla por la cuantía a integrar en la base imponible.»

Dos. Se modifica el párrafo tercero del apartado 4 del artículo 100, que queda redactado de la siguiente forma:

«Asimismo, estarán sujetas a esta obligación de información las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva y las entidades comercializadoras respecto de las acciones y participaciones en dichas instituciones incluidas en sus registros de accionistas o partícipes.»

Tres. Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional decimotercera, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. Reglamentariamente podrán establecerse obligaciones de suministro de información a las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva, a las sociedades de inversión, a las entidades comercializadoras en territorio español de acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva domiciliadas en España o en el extranjero, y al representante designado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55.7 y la disposición adicional segunda de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, que actúe en nombre de la gestora que opere en régimen de libre prestación de servicios, en relación con las operaciones sobre acciones o participaciones de dichas instituciones, incluida la información de que dispongan relativa al resultado de las operaciones de compra y venta de aquéllas.»

Artículo 4. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 marzo.

Con efectos desde 1 de enero de 2014 se introducen las siguientes modificaciones en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo:

Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 28, que queda redactado de la siguiente forma:

«3. No se exigirá a los contribuyentes por este impuesto la presentación de la declaración correspondiente a las rentas respecto de las que se hubiese practicado la retención o efectuado el ingreso a cuenta, a que se refiere el artículo 31, salvo en el caso de ganancias patrimoniales derivadas del reembolso de participaciones en fondos de inversión regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, cuando la retención practicada haya resultado inferior a la cuota tributaria calculada conforme a lo previsto en los artículos 24 y 25 de esta Ley.»

Dos. Se añade un párrafo tercero al apartado 2 del artículo 31, con la siguiente redacción:

«No obstante lo previsto en el primer párrafo de este apartado, en los reembolsos de participaciones en fondos de inversión regulados por la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, la base para el cálculo de la retención será la que se determine reglamentariamente.»

Tres. Se modifica el párrafo tercero del apartado 4 del artículo 53, que queda redactado de la siguiente forma:

«Asimismo, estarán sujetas a esta obligación de información las sociedades gestoras de instituciones de inversión colectiva y las entidades comercializadoras respecto de las acciones y participaciones en dichas instituciones incluidas en sus registros de accionistas o partícipes.»

(...)

Artículo 7. *Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.*

Primero. Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 108 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y se añaden a dicho artículo dos nuevos apartados, 5 y 6, quedando redactados de la siguiente forma:

«3. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones a que se refieren los apartados siguientes.

4. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

5. Las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio de terrenos, sobre los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

6. La regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de las bonificaciones a que se refieren los apartados anteriores se establecerá en la ordenanza fiscal.»

Segundo. Con efectos desde el 1 de enero de 2014 se introducen las siguientes modificaciones en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo:

Uno. Se modifica el apartado 4 del artículo 68, que queda redactado de la siguiente forma:

«4. El componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y su valor base. Dicha diferencia se dividirá por el último coeficiente reductor aplicado cuando concurren los supuestos del artículo 67, apartado 1.b).2.º, y b).3.º de esta ley.

En caso de que la actualización de valores catastrales por aplicación de los coeficientes establecidos en las leyes de Presupuestos Generales del Estado determine un decremento de la base imponible de los inmuebles, el componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el valor catastral resultante de dicha actualización y su valor base. Dicha diferencia se dividirá por el último coeficiente reductor aplicado.

No obstante, tratándose de bienes inmuebles de características especiales el componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y el doble del valor a que se refiere el artículo 67.2 que, a estos efectos, se tomará como valor base.»

Dos. Se modifica el artículo 69, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 69. Valor base de la reducción.

El valor base será la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral, salvo cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Para aquellos inmuebles en los que, habiéndose producido alteraciones susceptibles de inscripción catastral previamente a la modificación del planeamiento o al 1 de enero del año anterior a la entrada en vigor de los valores catastrales resultantes de las ponencias de valores a las que se refiere el artículo 67, aún no se haya modificado su valor catastral en el momento de la aprobación de estas, el valor base será el importe de la base liquidable que de acuerdo a dichas alteraciones corresponda al ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales por la aplicación a los mencionados bienes de la ponencia de valores anterior a la última aprobada.

b) Para los inmuebles a los que se refiere el artículo 67, en su apartado 1.b).4.º, el valor base será el resultado de multiplicar el nuevo valor catastral por un cociente, determinado por la Dirección General del Catastro que, calculado con sus dos primeros decimales, se obtiene de dividir el valor catastral medio de todos los inmuebles de la misma clase del municipio incluidos en el último padrón entre la media de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la nueva ponencia de valores.

En los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, una vez aprobada la correspondiente

ponencia de valores, la Dirección General del Catastro hará públicos el valor catastral medio de todos los inmuebles de la clase de que se trate incluidos en el último padrón del municipio y el valor catastral medio resultante de la aplicación de la nueva ponencia, antes del inicio de las notificaciones de los valores catastrales. Los anuncios de exposición pública de estos valores medios se publicarán por edictos en el boletín oficial de la provincia, indicándose el lugar y plazo, que no será inferior a 15 días.

Asimismo, este valor base se utilizará para aquellos inmuebles que deban ser nuevamente valorados como bienes de clase diferente de la que tenían.

c) Cuando la actualización de valores catastrales por aplicación de los coeficientes establecidos en las leyes de presupuestos generales del Estado determine un decremento de la base imponible de los inmuebles, el valor base será la base liquidable del ejercicio inmediatamente anterior a dicha actualización.»

Artículo 8. Tipos de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

1. Con efectos para los periodos impositivos que se inicien en los años 2014 y 2015, los tipos de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los bienes inmuebles urbanos determinados con arreglo a lo dispuesto en el artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, resultarán incrementados en los siguientes porcentajes:

a) El 10 por 100 para los municipios que hayan sido objeto de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general para bienes inmuebles urbanos como consecuencia de una ponencia de valores total aprobada con anterioridad al año 2002, no pudiendo resultar el tipo de gravamen mínimo y supletorio inferior al 0,6 por 100.

b) El 6 por 100 para los municipios que hayan sido objeto de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general para bienes inmuebles urbanos como consecuencia de una ponencia de valores total aprobada entre 2002 y 2004, no pudiendo resultar el tipo de gravamen mínimo y supletorio inferior al 0,5 por 100.

c) El 4 por 100 para los municipios que hayan sido objeto de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general para bienes inmuebles urbanos como consecuencia de una ponencia de valores total aprobada entre 2009 y 2012.

Lo dispuesto en el presente apartado únicamente se aplicará en los siguientes términos:

– A los inmuebles de uso no residencial, en todo caso, incluidos los inmuebles gravados con tipos diferenciados a que se refiere el artículo 72.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

– A la totalidad de los inmuebles de uso residencial a los que les resulte de aplicación una ponencia de valores total aprobada con anterioridad al año 2002.

– A los inmuebles de uso residencial a los que les resulte de aplicación una ponencia de valores total aprobada en el año 2002 o en un año posterior, y que pertenezcan a la mitad con mayor valor catastral del conjunto de los inmuebles del municipio que tengan dicho uso.

2. En el supuesto de que el tipo aprobado por un municipio para 2014 o 2015 fuese inferior al aprobado para 2011, en el año en que esto ocurra se aplicará lo dispuesto en este artículo tomando como base el tipo aprobado para 2011. No obstante, cuando se trate de municipios en los que se haya aprobado una ponencia de valores total en el año 2012, se tomará como base el tipo aprobado para 2013 cuando fuera superior al aprobado para 2014 o 2015.

3. El tipo aplicable no podrá ser superior, en ningún caso, al máximo que resulte de lo establecido en el artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

4. Lo dispuesto en el presente artículo no será de aplicación en los siguientes casos:

a) municipios para los que se haya aprobado una ponencia de valores total entre los años 2005 y 2008;

b) municipios en los que se apruebe una ponencia de valores total en los años 2013 y 2014;

c) municipios a los que, en el correspondiente periodo impositivo, resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo;

d) municipios a los que, en el correspondiente periodo impositivo, resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 30 del Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las Administraciones Públicas y de apoyo a Entidades locales con problemas financieros.

Artículo 9. Modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Se introducen las siguientes modificaciones en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Uno. Se modifica la letra c) del apartado 2 del artículo 32, que queda redactada de la siguiente forma:

«c) Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo del ejercicio

anterior a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes.»

Dos. Se introduce una disposición adicional quinta, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. Anuncios de notificación por comparecencia.

Mediante Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas se determinarán las condiciones, fechas de publicación y plazos de permanencia con arreglo a los cuales la Dirección General del Catastro y las Gerencias del Catastro podrán publicar en la sede electrónica del Catastro los anuncios de notificación por comparecencia, conforme a lo previsto en el artículo 112.1.a) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.»

(...)

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.*

Con efectos a partir de 1 de enero de 2013, se añade una disposición adicional vigésima primera en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional vigésima primera. Régimen fiscal de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.

1. A efectos de lo previsto en el artículo 20 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria tendrá la consideración de entidad de crédito.

La misma consideración tendrá la Sociedad, a efectos de los intereses y comisiones de préstamos que constituyan ingreso y que se le hayan transferido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

2. Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la constitución de garantías para la financiación de las adquisiciones de bienes inmuebles a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, a entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión o como consecuencia de la misma o a los Fondos de Activos Bancarios, mientras se mantenga la exposición a dichas entidades por parte del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Asimismo, se aplicarán los beneficios fiscales establecidos en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, a las novaciones modificativas de los préstamos pactados de común acuerdo entre el acreedor y el deudor, cuando la condición de acreedor recaiga en la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, en las entidades participadas directa o indirectamente por dicha Sociedad en al menos el 50 por ciento del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada, o en los Fondos de Activos Bancarios, y se cumplan los restantes requisitos y condiciones establecidos en la citada Ley.

3. Las aportaciones o transmisiones de inmuebles que realice la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria regulada en la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, no se tendrán en cuenta para el cálculo de la cuota de los epígrafes 833.1 y 833.2 de la sección primera de las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013.*

Con efectos desde 1 de enero de 2013, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013:

Uno. Se modifica el apartado tres del artículo 63, que queda redactado de la siguiente forma:

«Tres. Tratándose de elementos patrimoniales actualizados de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica, o en el artículo 9 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas

medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, se aplicarán las siguientes reglas:

1.^a Los coeficientes de actualización a que se refiere el apartado anterior se aplicarán sobre el precio de adquisición y sobre las amortizaciones contabilizadas correspondientes al mismo, sin tomar en consideración el importe del incremento neto del valor resultante de las operaciones de actualización.

2.^a La diferencia entre las cantidades determinadas por la aplicación de lo establecido en el número anterior se minorará en el importe del valor anterior del elemento patrimonial.

3.^a Para determinar el valor anterior del elemento patrimonial actualizado se tomarán los valores que hayan sido considerados a los efectos de aplicar los coeficientes de actualización.

El importe que resulte de las operaciones descritas en el número anterior se minorará en el incremento neto de valor derivado de las operaciones de actualización previstas en el Real Decreto-ley 7/1996 o en la Ley 16/2012, siendo la diferencia positiva así determinada el importe de la depreciación monetaria.

La ganancia o pérdida patrimonial será el resultado de minorar la diferencia entre el valor de transmisión y el valor contable en el importe de la depreciación monetaria a que se refiere el número anterior.»

Dos. Se modifica el apartado tres del artículo 64, que queda redactado de la siguiente forma:

«Tres. Tratándose de elementos patrimoniales actualizados de acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, o en el artículo 9 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, los coeficientes se aplicarán sobre el precio de adquisición y sobre las amortizaciones contabilizadas correspondientes al mismo, sin tomar en consideración el importe del incremento neto de valor resultante de las operaciones de actualización.

La diferencia entre las cantidades determinadas por la aplicación de lo establecido en el apartado anterior se minorará en el importe del valor anterior del elemento patrimonial y al resultado se aplicará, en cuanto proceda, el coeficiente a que se refiere la letra c) del apartado 9 del artículo 15 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El importe que resulte de las operaciones descritas en el párrafo anterior se minorará en el incremento neto de valor derivado de las operaciones de actualización previstas en el Real Decreto-Ley 7/1996 o en la Ley 16/2012, siendo la diferencia positiva así determinada el importe de la depreciación monetaria a que hace referencia el apartado 9 del artículo 15 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Para determinar el valor anterior del elemento patrimonial actualizado se tomarán los valores que hayan sido considerados a los efectos de aplicar los coeficientes establecidos en el apartado Uno.»

Disposición final cuarta. *Título competencial.*

Esta Ley se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.^a y 14.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de legislación mercantil y de Hacienda general, respectivamente.

Disposición final quinta. *Desarrollo reglamentario.*

Se habilita al Gobierno para que, en el ámbito de sus competencias, dicte las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley.

Disposición final sexta. *Entrada en vigor.*

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Madrid, 29 de octubre de 2013.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
MARIANO RAJOY BREY

MINISTERIO DE JUSTICIA

10513 *Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se modifica la composición de las comisiones de evaluación de las pruebas de aptitud para acceder al ejercicio de las profesiones de Abogado y Procurador en España por parte de ciudadanos de la Unión Europea y otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo. (BOE núm. 242, de 9-10-2013).*

Se procede a anunciar el nombramiento de doña María Angelina Lobato Lobato (Subdirectora General Adjunta de Títulos y Reconocimiento de Cualificaciones de la Dirección General de Política Universitaria del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte), como miembro titular de las comisiones de evaluación de las pruebas de aptitud para acceder al ejercicio de las profesiones de Abogado y Procurador en España por parte de los ciudadanos de la Unión Europea y otros Estados parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, en sustitución de don Rafael Caballero Sánchez, que fue designado por anterior Resolución de 29 de agosto de 2013.

Asimismo, doña Cristina Rodríguez Coarasa seguirá actuando como miembro suplente, en su nueva condición de Subdirectora General de Coordinación Académica y Régimen Jurídico de la Dirección General de Política Universitaria del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte.

Madrid, 1 de octubre de 2013.–El Director General de Relaciones con la Administración de Justicia, Ricardo Gonzalo Conde Díez.

10872 *Resolución de 30 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación L-CALF-01, para su utilización por Credit Agricole Leasing & Factoring, sucursal en España. (BOE núm. 249, de 17-10-2013).*

Accediendo a lo solicitado por don José Manuel Mesonero Saa, en representación de la entidad Credit Agricole Leasing & Factoring, Sucursal en España, con domicilio social en Madrid, paseo de la Castellana, 1, y código de identificación fiscal W0012760E.

Teniendo en cuenta:

Primero.

Que la mencionada entidad ha solicitado por escrito de fecha 25 de julio de 2013, se apruebe el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, con letras de identificación «L-CALF 01», y sus anexos I, «cuadro de amortización», II, «Arrendatarios y fiadores» y III, «Autorización cesión datos personales», para ser utilizado por esa entidad.

Segundo.

Que se ha emitido el preceptivo informe no vinculante por el Registrador de Bienes Muebles Central I.

Tercero.

Que el Registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado ha informado favorablemente la aprobación del modelo solicitado.

Esta Dirección General ha acordado:

1.º Aprobar el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, con letras de identificación «L-CALF 01», y sus anexos I, «cuadro de amortización», II, «arrendatarios y fiadores» y III, «autorización cesión datos personales», para ser utilizado por la entidad Credit Agricole Leasing & Factoring, Sucursal en España.

2.º Disponer que se haga constar la fecha de esta Resolución.

Madrid, 30 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

10873 *Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de compraventa a plazos, letras de identificación C-P, y sus anexos, para ser utilizado por la entidad Pieralisi España, SLU. (BOE núm. 249, de 17-10-2013).*

Accediendo a lo solicitado por don Omar Scafuro y don Mario Stopiñá Domínguez, en representación de «Pieralisi España S.L.U.» (antes denominada «Nuova Pieralisi España, S.L.»), con domicilio social en Zaragoza, polígono industrial Plaza, calle Burtina, 10, y código de identificación fiscal B-50815208.

Teniendo en cuenta:

Primero.

Que la mencionada entidad ha solicitado por escrito, de fecha 6 de mayo de 2013, se aprueben las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de venta a plazos de bienes muebles, con letras de identificación «C-P», y sus anexos I y II, aprobado por Resolución de 17 de julio de 2000 («BOE» de 3 de agosto de 2000), para ser utilizado por esa entidad.

Segundo.

Que se ha emitido el preceptivo informe no vinculante por la Registradora de Bienes Muebles Central II.

Tercero.

Que el Registrador adscrito a la Dirección General de los Registros y del Notariado ha informado favorablemente la aprobación de las modificaciones solicitadas.

Esta Dirección General ha acordado:

1.º Aprobar las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de compraventa a plazos de bienes muebles, con letras de identificación «C-P», y sus anexos I «Cuadro de amortización» y II, «Comprador adicional, y objetos adicionales» aprobado por Resolución de 17 de julio de 2000 («BOE» de 3 de agosto de 2000), para ser utilizado por la entidad Pieralisi España, S.L.

2.º Disponer que se haga constar la fecha de esta Resolución y la de la anteriormente mencionada.

Madrid, 1 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

10914 *Resolución de 30 de septiembre de 2013, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se desarrolla la Orden HAC/3578/2003, de 11 de diciembre, en relación a los procedimientos especiales de ingreso derivados de determinadas actuaciones de gestión recaudatoria en vía ejecutiva. (BOE núm. 250, de 18-10-2013).*

El apartado sexto de la Orden HAC/3578/2003, de 11 de diciembre, por la que se desarrolla el Reglamento General de Recaudación en la redacción dada por el Real Decreto 1248/2003, de 3 de octubre, y se modifica la Orden de 15 de junio de 1995, en relación con las Entidades de depósito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria, prevé que la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria pueda establecer, mediante Resolución, procedimientos especiales en aquellos supuestos en los que el ingreso directo a través de las Entidades colaboradoras resulte imposible o revista especial complejidad.

Fruto de esta previsión se dictó la Resolución de 19 de febrero de 2004, de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la que se desarrolla lo previsto en el apartado sexto de la Orden HAC/3578/2003, de 11 de diciembre, en relación a los procedimientos especiales de ingreso. Esta Resolución permitió que cada Delegado de la Agencia Tributaria, en su ámbito territorial, pudiera abrir a los exclusivos efectos de los ingresos previstos en la propia Resolución, una cuenta en una única Entidad de crédito que, a su vez, ostentara la condición de colaboradora en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Entre los ingresos a recibir en esta cuenta se encuentran los derivados de actuaciones de gestión recaudatoria en las que, por diversas circunstancias, no puedan proporcionarse a los obligados tributarios cartas de pago para que realicen el ingreso a través de entidades colaboradoras.

Asimismo, la experiencia ha demostrado que otras actuaciones recaudatorias, como los embargos de sueldos y salarios

o los embargos de créditos de los que puedan ser titulares los deudores, requieren arbitrar procedimientos específicos de ingreso de las cantidades embargadas cuando el destinatario de las mismas recibe asiduamente un gran número de diligencias, dado el elevado número de empleados o de personas con las que pueda mantener relaciones comerciales, susceptibles unos y otras de ser deudores a la Hacienda Pública. Ello determina que, en general, la gestión de las diligencias recibidas y, en particular, los numerosos ingresos que el pagador está obligado a efectuar se dificulte, lo que hace conveniente un procedimiento de ingreso específico para supuestos como los descritos.

Por razones igualmente motivadas por el número de diligencias de embargo a atender, también se hace necesario establecer un sistema específico de ingreso de las cantidades embargadas a satisfacer por entidades públicas, singularmente la Tesorería General de la Seguridad Social y el Servicio Público de Empleo Estatal.

Por último, la realización de actuaciones administrativas automatizadas en el campo de la gestión recaudatoria en vía ejecutiva permite la práctica de actuaciones de embargo de carácter centralizado, diseñadas desde los órganos centrales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Sin embargo, y a diferencia de las Delegaciones, dichos órganos centrales no cuentan con la posibilidad habilitada en la ya citada Resolución de 19 de febrero de 2004, lo que pone de manifiesto la conveniencia de dotar a los citados órganos de instrumentos que permitan el control y seguimiento de esas actuaciones de embargo automatizadas, diseñadas directamente por ellos.

Es necesario, por lo tanto, establecer procedimientos para la realización de todos estos ingresos, el suministro de la información a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la canalización de los mismos a las cuentas del Tesoro Público.

Por todo lo anterior, y en virtud de la habilitación concedida en el apartado sexto de la Orden HAC/3578/2003, de 11 de diciembre, por la que se desarrolla el Reglamento General de Recaudación en la redacción dada por el Real Decreto 1248/2003, de 3 de octubre, y se modifica la Orden de 15 de junio de 1995, en relación con las Entidades de depósito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria, dispongo:

Primero. Objeto y ámbito de aplicación.

Mediante los procedimientos que se establecen en esta Resolución se llevarán a cabo los ingresos derivados de las siguientes actuaciones de gestión recaudatoria en vía ejecutiva, con independencia de que los obligados a efectuar el ingreso sean entidades privadas o públicas:

- a) Embargos de sueldos, salarios o pensiones y embargos de créditos, cuando en los destinatarios de las diligencias (en adelante, pagadores) concurren las condiciones que se establecen en el punto 1 del apartado cuarto.
- b) Embargos que sean consecuencia de actuaciones desarrolladas de forma automatizada y centralizadamente por la Agencia Estatal de Administración Tributaria ante uno o varios pagadores concretos y que afecten a una pluralidad de deudores.

Segundo. Lugar y medio de ingreso.

Los ingresos a que se refiere el apartado anterior se realizarán, exclusivamente mediante transferencia, en las cuentas abiertas en entidades de crédito con las características que se determinan en el apartado siguiente.

Tercero. Apertura, requisitos y naturaleza de las cuentas.

1. A los exclusivos efectos de recibir los ingresos a que se refiere el apartado primero de esta Resolución, el Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria procederá a la apertura de una o varias cuentas con la denominación «Cuenta de transferencias del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria».

2. La entidad o entidades de crédito en las que se abran las cuentas deberán ostentar la condición de colaboradoras en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

No obstante, las cuentas abiertas al amparo de la presente Resolución serán ajenas a las del sistema de entidades colaboradoras y no devengarán comisiones, gastos ni retribuciones.

3. La Entidad de crédito en la que se encuentre abierta alguna de las cuentas a que se refiere este apartado deberá permitir la consulta y obtención de movimientos por Internet a aquellas personas que designe a tales efectos el Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

4. El titular del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria o la persona designada por éste, llevará a cabo el control de las cuentas y, en particular, analizará el saldo de las mismas, evitando que éste experimente incrementos motivados por la existencia de transferencias pendientes de aplicación.

5. El Departamento de Recaudación deberá comunicar y/o acreditar ante el Servicio de Gestión Económica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria los saldos de las cuentas a las que se refiere este apartado en la forma y plazos que se establezcan.

Cuarto. Procedimiento aplicable para las actuaciones de embargos de sueldos, salarios o pensiones y embargos de créditos.

1. Adhesión. Aquellos pagadores, públicos o privados, interesados en adherirse al procedimiento que se regula en este apartado deberán comunicarlo al titular del Departamento de Recaudación por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, haciendo constar el nombre y apellidos de dos personas encargadas para relacionarse en esta materia con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, así como sus respectivos números de teléfono, fax y direcciones de correo electrónico (modelo de adhesión en el anexo I).

Previo análisis de la comunicación de adhesión, el Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria facilitará al pagador adherido:

a) La codificación (Código Cuenta Cliente y/o IBAN) de la cuenta a la que deberán transferirse los ingresos a efectuar derivados de diligencias de embargo de sueldos, salarios, pensiones y créditos de las que dicha entidad fuera destinataria.

b) La dirección de correo electrónico a la que el pagador deberá remitir la información y documentación a que se refiere el punto 3.2 de este apartado.

Podrán adherirse al procedimiento aquellos pagadores que durante el año natural anterior al de su adhesión hubieran sido destinatarios de más de quinientas diligencias de embargo de sueldos, salarios y pensiones o de más de mil diligencias de embargo de créditos.

Se habilita al Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria a modificar, mediante Resolución, los límites cuantitativos establecidos en el párrafo anterior. Asimismo, el Departamento de Recaudación podrá valorar excepcionalmente la conveniencia de aceptar la adhesión de aquellos pagadores que, aun no cumpliendo con dichos límites, dispongan de los medios operativos y técnicos suficientes para garantizar el cumplimiento íntegro del procedimiento que se establece en esta Resolución.

La adhesión al procedimiento surtirá efectos en tanto no se produzca la baja del pagador adherido, según lo dispuesto en el punto 2 de este mismo apartado.

El procedimiento previsto en la presente Resolución será aplicable respecto de aquellas diligencias de embargo emitidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria a partir de la fecha en la que el pagador se hubiera adherido a dicho procedimiento.

Los pagadores adheridos estarán obligados a poner en conocimiento del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria cualquier cambio que se produzca en los datos remitidos en la comunicación de adhesión al procedimiento, en especial, los que afecten a las personas de contacto.

El Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria deberá comunicar a los pagadores adheridos cualquier variación que se pudiera producir respecto de la codificación de la cuenta destinataria de los ingresos mediante transferencia.

2. Baja en el procedimiento. Aquellos pagadores que deseen dejar sin efecto su adhesión al procedimiento establecido en esta Resolución deberán comunicarlo al Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción (modelo de baja en el anexo II).

Asimismo, el Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria podrá dejar sin efecto la adhesión de los pagadores en los siguientes supuestos:

a) Cuando un pagador incumpliese en sus propios términos las condiciones del procedimiento fijadas en esta Resolución.

b) Cuando, como consecuencia del escaso número de diligencias de embargo de sueldos, salarios, pensiones y créditos remitidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria a un pagador, se considerase que la adhesión del mismo carece de utilidad desde el punto de vista recaudatorio.

Con independencia de la fecha en la que se produzca la comunicación de baja por el pagador o de su notificación por parte del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, dicha baja no surtirá efectos respecto de las diligencias de embargo que hasta ese momento hubieran sido emitidas por los órganos de recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria que, en todo caso, deberán ser tramitadas de acuerdo con el procedimiento previsto en la presente Resolución.

3. Fases del procedimiento.

3.1 Ingresos por los pagadores. Una vez recibida la orden de pago de los órganos de recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria el pagador transferirá las cantidades embargadas a la cuenta a que se refiere el punto 1 de este apartado, en el plazo de cinco días hábiles contado desde la fecha en que se produzca el vencimiento del crédito embargado o desde el día en que el pagador pueda efectuar la retención en el sueldo, salario o pensión objeto de embargo.

A estos efectos se considerarán inhábiles los sábados, los domingos y las festividades de carácter nacional.

Al efectuar la transferencia, será requisito imprescindible que, en el campo «Concepto», se hagan constar los siguientes datos, concatenados sin espacios y por este orden (entre paréntesis se indica la longitud de cada uno de ellos): Número de justificante (13). NIF del deudor (9).

En caso necesario, el dato del NIF del deudor se rellenará con ceros a la izquierda.

3.2 Información a suministrar por los pagadores a la Agencia Estatal de Administración Tributaria. El día siguiente a aquel en el que las transferencias hubieran sido ordenadas por el pagador, éste deberá remitir a la dirección de correo

electrónico a que se hace referencia en el punto 1 de este apartado la siguiente información y documentación:

- a) Documento/s acreditativo/s de la/s transferencia/s ordenada/s.
- b) Información de detalle individualizada de cada una de las órdenes de embargo incluidas en la/s transferencia/s aludidas en la letra del punto a) anterior.

Dicha información será proporcionada por el pagador en el formato que determine en cada momento el Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

De cada uno de los embargos practicados y transferidos, el pagador deberá facilitar los siguientes datos:

- NIF del deudor.
- Número de justificante de cualquier de las cartas de pago (modelo 008) que acompañan a la diligencia de embargo.
- Importe embargado y transferido.
- Código de modelo de ingreso.

3.3 Gestión de los ingresos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria. En el plazo de tres días contados desde el siguiente a la recepción de la información a que se refiere la letra b) del punto 3.2 de este apartado, los funcionarios del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria autorizados al efecto accederán por Internet a la cuenta a la que se refiere el punto 1 de este apartado y, tras identificar las transferencias recibidas, proporcionarán a la entidad de crédito en la que dicha cuenta se encuentre abierta, los datos que permitan el tratamiento de cada uno de los ingresos en el marco del servicio de colaboración en la gestión recaudatoria.

Recibida dicha información del Departamento de Recaudación, la entidad de crédito ingresará los importes correspondientes abonándolos de forma inmediata en la cuenta restringida «Tesoro Público. Cuenta restringida de colaboración en la recaudación de la AEAT de liquidaciones practicadas por la Administración y otros ingresos no tributarios y de la Caja General de Depósitos» (Código 023) con cargo a la «Cuenta de transferencias del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria».

A todos los efectos recaudatorios, se considerará que el ingreso en el Tesoro Público de las cantidades embargadas se produce en la fecha en la que se realiza la operación de abono en la cuenta restringida citada en el párrafo anterior.

A partir del momento del abono en la cuenta restringida, la entidad de crédito se ajustará al procedimiento establecido en la Orden EHA/2027/2007, de 28 de junio, por la que se desarrolla parcialmente el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, en relación con las entidades de crédito que prestan el servicio de colaboración en la gestión recaudatoria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

3.4 Ingresos no identificados. Aquellas transferencias recibidas en la «Cuenta de transferencias del Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria» que no puedan ser identificadas por el Departamento de Recaudación en el plazo de un mes desde su recepción serán gestionadas por éste con el NIF del pagador ordenante, sin perjuicio de lo previsto en el punto 2 de este mismo apartado.

Respecto de aquellas transferencias recibidas en dicha cuenta por error, el Departamento de Recaudación tramitará su oportuna retrocesión.

Quinto. Procedimiento aplicable en los supuestos de actuaciones de embargo desarrolladas de forma automatizada y centralizadamente por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Con carácter previo al inicio de las actuaciones, el Departamento de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria facilitará a los pagadores afectados:

- a) La codificación (Código Cuenta Cliente y/o IBAN) de la cuenta a la que deberán transferirse los ingresos a efectuar como consecuencia de los embargos practicados.
- b) La dirección de correo electrónico a la que el pagador deberá remitir la información y documentación necesaria para la identificación y correcta aplicación de las cantidades embargadas en las bases de datos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las actuaciones que, en el marco de este procedimiento, deban realizar tanto los pagadores como los órganos de recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria se ajustarán a lo establecido en el punto 3 del apartado cuarto de la presente Resolución.

Sexto. Otros procedimientos especiales de ingreso a través de la Sede Electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

A través de la Sede Electrónica de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, aquellos pagadores que, no cumpliendo con los requisitos previstos en el punto 1 del apartado cuarto de la presente Resolución, estuvieran obligados a efectuar una pluralidad de ingresos como destinatarios de diligencias, podrán agrupar en una sola operación la realización

de cuantos pagos resulten de las diligencias de embargo de las que sean destinatarios.

Séptimo. *Aplicabilidad.*

La presente Resolución será aplicable el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 30 de septiembre de 2013.–El Presidente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Miguel Ferre Navarrete.

(Se omiten anexos).

11216 *Real Decreto 828/2013, de 25 de octubre, por el que se modifican el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre; el Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo; el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos y el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. (BOE núm. 257, de 26-10-2013).*

El real decreto modifica en el artículo primero el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, en primer lugar, para acomodar su contenido a las diversas reformas habidas en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, a la que desarrolla, realizadas por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica y la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013.

La obligada adaptación del desarrollo reglamentario a las modificaciones legales, se produce entre otros en los siguientes supuestos:

– La supresión de la exigencia legal de solicitud de autorización previa por la Administración Tributaria del requisito para la aplicación de determinadas exenciones.

– La regulación de los nuevos supuestos de inversión del sujeto pasivo, previstos en las letras e) y f) del artículo 84.uno.2.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, que obliga a desarrollar normas relativas a su aplicación, como la regulación de las comunicaciones entre los empresarios y destinatarios intervinientes en las operaciones afectadas por la inversión del sujeto pasivo.

– La regulación de la obligación de presentar dos declaraciones-liquidaciones, dividiendo el periodo normal de declaración en dos periodos según se trate de hechos imposables anteriores o posteriores al auto de declaración de concurso que se efectúa en el artículo 71 del Reglamento, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 99.Cinco de la Ley del Impuesto.

En segundo lugar, se considera conveniente realizar otras modificaciones del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido para revisar los artículos relativos a las exenciones ligadas a operaciones aduaneras, para adaptarlas a los cambios en los procedimientos aplicables a tales operaciones, en especial, al carácter electrónico de las comunicaciones entre administrado y Administración para dar cumplimiento a la normativa aduanera que las regula.

En relación con los suministros de bienes o avituallamiento a buques y aviones hay que indicar que, en la actualidad, la mayoría de tales operaciones son documentadas ante la Aduana por el proveedor y no por el destinatario o titular de la explotación marítima o aérea, por lo que se debe prever tal circunstancia.

Asimismo, en aras de una simplificación administrativa y reducción de cargas administrativas al operador económico, se debe suprimir la obligación de declaración ante la Aduana de las operaciones reguladas en los artículos 11 y 12 del Reglamento del Impuesto, estableciendo la responsabilidad de la justificación de la exención en el adquirente de los bienes o receptor de los servicios exentos, si bien, por los mismos motivos, se incluye una referencia a un formulario específico, que en su caso podrá utilizarse, diseñado por la Agencia Tributaria, disponible en su sede electrónica. Por último, se adapta la acreditación de la exención de los servicios relacionados con las importaciones a la relación privada entre declarante, el importador y el prestador del servicio exento.

Un tercer grupo de modificaciones se produce en el ámbito de la modificación de las bases imposables, a los efectos de evitar el volumen de fraude asociado a la imprecisión de la norma en este punto y, vista la interpretación que de ella vienen efectuando los Tribunales. Así, en virtud de lo dispuesto en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2012, dictada en el asunto C-588/10, Kraft Foods Polska, SA, la modificación de la base imponible queda

condicionada a la expedición y remisión de la factura rectificativa, exigiendo al sujeto pasivo la acreditación de la remisión de la misma al destinatario, con libertad de medios, para no obstaculizar la facilidad que existe actualmente de utilización de medios electrónicos.

En la misma línea, se incorpora la obligación de que las facturas rectificativas emitidas al amparo del artículo 80.tres de la Ley del Impuesto sean también remitidas a las administraciones concursales, órganos que en definitiva tienen entre sus funciones el reconocimiento de los créditos en el concurso. Por su parte, se elimina de los documentos que deben presentarse en la Agencia Tributaria acompañando a la comunicación de modificación de base imponible, la copia del auto judicial de declaración de concurso.

En relación con la modificación de la base imponible en caso de concurso del destinatario de las operaciones, hay que prever que en ocasiones, el destinatario-concurrido de las operaciones no tiene derecho a la deducción total del impuesto, de manera que, cuando el proveedor rectifica la factura en base al artículo 80.tres, el referido destinatario se convierte en deudor del impuesto por la parte no deducible, de acuerdo con el artículo 80.cinco.5.ª de la Ley del Impuesto. Puesto que dicho ajuste no deriva de una rectificación de deducciones, se debe aclarar el periodo de liquidación en que debe realizarse dicho ajuste, que será el correspondiente a la declaración-liquidación relativa a hechos imposables anteriores. En dicha declaración-liquidación deben incluirse también los ajustes derivados de aquellos supuestos en que el periodo de liquidación en que debería efectuarse la rectificación estuviera prescrito.

Por último, se considera conveniente establecer que la obligación de comunicación de las modificaciones de bases imposables, tanto para el acreedor como para el deudor de los correspondientes créditos o débitos tributarios, deba realizarse por medios electrónicos, en un formulario específico diseñado por la Agencia Tributaria, disponible en su sede electrónica.

Un cuarto grupo de modificaciones obedecen al desarrollo reglamentario del nuevo régimen especial del criterio de caja, cuya regulación legal se ha aprobado recientemente en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores, en lo que respecta al ejercicio de la inclusión y la renuncia al régimen, ésta última con efectos para un periodo mínimo de tres años.

Se prevé la exclusión del régimen especial del criterio de caja cuando el volumen de operaciones durante el año natural que realice el sujeto pasivo supere los 2.000.000 de euros, así como cuando el total de cobros en efectivo que realice respecto de un mismo destinatario durante el año natural supere los 100.000 euros. Dicha exclusión tendrá efecto en el año inmediato posterior a aquél en que se superan dichos límites.

Con el objetivo de conjugar los mecanismos para un efectivo control tributario con el menor incremento posible de obligaciones formales, se amplía la información a suministrar en los libros registro generales, para incorporar las referencias a las fechas de cobro o pago y del medio utilizado, para los sujetos pasivos acogidos al régimen especial del criterio de caja, así como a los no acogidos pero que resulten ser destinatarios de operaciones afectadas por el mismo.

Por último, un grupo de modificaciones varias, entre las que se encuentran:

– la modificación del plazo de presentación de las autoliquidaciones del IVA, eliminando la excepción existente para la liquidación del mes de julio, que se ingresará por los obligados tributarios el día 20 de agosto en lugar del 20 de septiembre,

– la flexibilización del ámbito objetivo de aplicación del tipo impositivo del 4 por ciento a la adquisición de vehículos para el transporte habitual de personas con movilidad reducida o con discapacidad en sillas de ruedas, por personas o entidades que presten servicios sociales de promoción de la autonomía personal y de atención a la dependencia y de integración social de las personas con discapacidad.

– la simplificación del procedimiento para el ejercicio de la opción por la aplicación de la regla de prorata especial, permitiendo su ejercicio en la última declaración-liquidación del impuesto correspondiente a cada año natural, con la excepción de los supuestos de inicio de la actividad o de sector diferenciado, en que la opción para su aplicación se mantiene en la declaración-liquidación correspondiente al periodo en el que se produzca dicho inicio; el ejercicio de dicha opción vincula al sujeto pasivo durante tres años naturales, considerando como primer año natural el correspondiente al que se refiere la opción ejercitada.

– la adaptación de las referencias del Reglamento del impuesto a las modificaciones habidas en materia de facturación, tras la entrada en vigor, el 1 de enero de 2013, del nuevo Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

Junto a las modificaciones en el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, se incorporan otras modificaciones de otros Reglamentos y Real Decreto:

En el artículo segundo, en relación con el Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo, se aclaran los requisitos que deben cumplirse para que la Administración Tributaria pueda reconocer el derecho a la devolución de unas cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido mal repercutidas cuyo titular es el obligado que soportó la indebida repercusión, aclarando cuando se considera ingresada la cuota repercutida en las autoliquidaciones con resultado a ingresar. Al mismo tiempo, se realizan una serie de correcciones técnicas de carácter terminológico.

El artículo tercero, en relación con el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, adapta la referencia que determinados procedimientos realizan al nuevo

Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

Por su parte, dicho artículo tercero, en relación con el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, modifica la obligación de declaración de operaciones con terceras personas como consecuencia de diferentes factores.

A este respecto, pasan a incluirse como obligados a presentar la declaración las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal así como determinadas entidades o establecimientos de carácter social, con determinadas excepciones. Los sujetos pasivos acogidos al régimen simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido deberán suministrar también información de las operaciones por las que reciban factura y que estén anotadas en el Libro Registro de facturas recibidas.

Asimismo, se introducen una serie de modificaciones como consecuencia de la creación del nuevo régimen especial del criterio de caja en el Impuesto sobre el Valor Añadido. Así, respecto a las operaciones a las que resulte de aplicación este régimen, se exige que se declaren los importes efectivamente cobrados o pagados así como los importes que se devenguen a 31 de diciembre. Las operaciones acogidas a este régimen especial deberán constar separadamente en la declaración de operaciones con terceras personas y, se consignarán en la declaración del año natural en que se hagan efectivos dichos importes.

Por otra parte hay que señalar que, la información se suministrará exclusivamente atendiendo a su cómputo anual, en los supuestos de la información a presentar por los sujetos acogidos al régimen especial del criterio de caja, por las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal y, en cuanto a las operaciones afectadas por el régimen especial de criterio de caja, por los destinatarios de las mismas.

A efectos de la mejora en la gestión tributaria se produce la eliminación del límite mínimo excluyente de 3.005,06 euros exclusivamente para obligar a declarar todas las subvenciones otorgadas por las distintas Administraciones Públicas a una misma persona o entidad.

Para facilitar el control de las operaciones a las que sea de aplicación el régimen especial de devolución previsto en el artículo 119 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los casos de ausencia de NIF, se deberá consignar, en su caso, el número de identificación fiscal atribuido al empresario o profesional con el que se efectúe la operación por el Estado Miembro de establecimiento.

También para mejorar el control, se establece la necesidad de identificar separadamente las operaciones en las que se produzca la aplicación de la inversión del sujeto pasivo en el Impuesto sobre el Valor Añadido y las que se vinculen al régimen de depósito distinto del aduanero.

Se establece la sustitución de la obligación de presentar el modelo de declaración de operaciones con terceras personas por parte de la Administración General del Estado respecto a las operaciones realizadas con cargo al Presupuesto de gastos del Estado por el procedimiento de Pago directo por el envío de dicha información de manera única y centralizada a través de la Intervención General de la Administración del Estado.

Se reduce el ámbito subjetivo de la obligación de informar sobre operaciones incluidas en los libros registro. De forma que, a partir de 1 de enero de 2014, solo se exige dicha obligación respecto de aquellos sujetos pasivos del IVA o del IGIC que estén incluidos en el registro de devolución mensual. En concordancia con dicha medida se considera tácitamente derogada la disposición transitoria tercera.2 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que posponía la entrada en vigor de dicha obligación para determinados obligados, puesto que los mismos, no inscritos en el registro de devolución mensual, ya no estarán obligados a dicha obligación de información dada la modificación normativa operada.

Se clarifica el régimen jurídico en relación con la determinación de la persona con la que se deben entender las actuaciones administrativas en caso de concurso del obligado tributario.

Por su parte, el artículo cuarto, en relación con el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, se incluyen las referencias correspondientes derivadas del nuevo régimen especial del criterio de caja y se exceptúa la no obligación de emitir factura, en los casos de prestaciones de servicios definidas en los artículos 20.uno.16.º y 18.º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los casos de operaciones realizadas en el territorio de aplicación del impuesto, Canarias, Ceuta o Melilla por empresarios distintos de entidades aseguradoras y de crédito.

Por último, se prevé la entrada en vigor del real decreto para el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, con alguna excepción como la relativa a la regulación del régimen especial del criterio de caja, que entrará en vigor el 1 de enero de 2014.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 25 de octubre de 2013,

DISPONGO:

Artículo primero. *Modificación del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre.*

Se introducen las siguientes modificaciones en el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre.

Uno. Se suprime el artículo 5, que queda derogado.

Dos. Se modifica el artículo 6, que queda redactado como sigue:

«Artículo 6. Calificación como entidad o establecimiento privado de carácter social.

La calificación como entidad o establecimiento privado de carácter social podrá obtenerse mediante solicitud a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, dirigida a la Delegación o Administración de la misma, en cuya circunscripción territorial esté situado su domicilio fiscal.

En cualquier caso, las exenciones correspondientes a los servicios prestados por entidades o establecimientos de carácter social se aplicarán siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el apartado tres del artículo 20 de la Ley del Impuesto, con independencia del momento en que, en su caso, se obtenga su calificación como tales conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior.»

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 8 que queda redactado como sigue:

«2. A efectos de lo dispuesto en la letra A) del número 22.º del apartado uno del artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicarán los criterios sobre definición de rehabilitación contenidos en la letra B) del citado número 22.º»

Cuatro. Se introducen las siguientes modificaciones en el artículo 9:

1. Las letras a) y e) del apartado 1.2.ºB) quedan redactadas como sigue:

«a) La exención sólo se aplicará respecto de las entregas de bienes documentadas en una factura cuyo importe total, impuestos incluidos, sea superior a 90,15 euros.»

(...)

«e) El viajero remitirá la factura diligenciada por la Aduana al proveedor, quien le devolverá la cuota repercutida en el plazo de los quince días siguientes mediante cheque o transferencia bancaria.

El reembolso del Impuesto podrá efectuarse también a través de entidades colaboradoras, autorizadas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, correspondiendo al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas determinar las condiciones a las que se ajustará la operativa de dichas entidades y el importe de sus comisiones.

Los viajeros presentarán las facturas diligenciadas por la Aduana a dichas entidades, que abonarán el importe correspondiente, haciendo constar la conformidad del viajero.

Posteriormente las referidas entidades remitirán las facturas originales a los proveedores, quienes estarán obligados a efectuar el correspondiente reembolso.»

2. La letra a) del apartado 1.5.ºA) queda redactada como sigue:

«a) Que se presten a quienes realicen las exportaciones o envíos de los bienes, a los adquirentes de los mismos, o a los intermediarios o representantes aduaneros que actúen por cuenta de unos u otros.»

3. Las letras b) y c) del apartado 1.5.ºB) quedan redactadas como sigue:

«b) La salida de los bienes se justificará con cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

c) Los documentos que justifiquen la salida deberán ser remitidos, en su caso, al prestador del servicio, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de salida de los bienes.»

Cinco. Se introducen las siguientes modificaciones en el artículo 10:

1. El párrafo primero del apartado 1.5.º queda redactado como sigue:

«5.º La incorporación de objetos a los buques deberá efectuarse en el plazo de los tres meses siguientes a su adquisición y se acreditará por el proveedor mediante el correspondiente documento aduanero de embarque, cuya copia deberá remitirse, en su caso, por el titular de la explotación de los medios de transporte al proveedor de los objetos, en el plazo de los quince días siguientes a su incorporación.»

2. El apartado 1.6.º queda redactado como sigue:

«6.º La puesta de los productos de avituallamiento a bordo de los buques y aeronaves se acreditará por el proveedor mediante el correspondiente documento aduanero de embarque, cuya copia deberá remitirse, en su caso, por el titular de la explotación de los referidos medios de transporte al proveedor de dichos productos, en el plazo del mes siguiente a su entrega.

No obstante, el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas podrá establecer procedimientos simplificados para acreditar el embarque de los productos de avituallamiento a que se refiere el párrafo anterior.»

Seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 11 que queda redactado como sigue:

«3. El adquirente de los bienes o destinatario de los servicios deberá entregar al transmitente o prestador de los servicios una declaración suscrita por él en la que manifieste la situación de los bienes que justifique la exención.

A estos efectos, el adquirente o destinatario podrán utilizar el formulario disponible a tal efecto en la sede electrónica de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.»

Siete. Se modifica el apartado 1.2.º del artículo 12 que queda redactado como sigue:

«2.º Que el adquirente de los bienes o destinatario de los servicios entregue al transmitente o prestador de los servicios una declaración suscrita por él en la que manifieste la situación de los bienes que justifique la exención.

A estos efectos, el adquirente o destinatario podrán utilizar el formulario disponible a tal efecto en la sede electrónica de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.»

Ocho. Se modifica el artículo 19 que queda redactado como sigue:

«Artículo 19. Prestaciones de servicios relacionados con las importaciones.

La exención de los servicios relacionados con las importaciones a que se refiere el artículo 64 de la Ley del Impuesto, se justificará con cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

En particular, dicha justificación podrá realizarse por medio de la aportación de una copia del ejemplar del DUA de importación con el código seguro de verificación y la documentación que justifique que el valor del servicio ha sido incluido en la base imponible declarada en aquél.

Los documentos a que se refiere este artículo deberán ser remitidos, cuando proceda, al prestador del servicio, en el plazo de los tres meses siguientes a la realización del mismo. En otro caso, el prestador del servicio deberá liquidar y repercutir el Impuesto que corresponda.»

Nueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 23, que queda redactado como sigue:

«1. En los servicios de publicidad a que se refiere la letra c) del apartado dos del artículo 69 de la Ley del Impuesto se entenderán comprendidos también los servicios de promoción que impliquen la transmisión de un mensaje destinado a informar acerca de la existencia y cualidades del producto o servicio objeto de publicidad.

No se comprenden en los citados servicios de promoción los de organización para terceros de ferias y exposiciones de carácter comercial a que se refiere la letra c) del número 7.º del apartado uno del artículo 70 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.»

Diez. Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 24, que quedan redactados como sigue:

«1. En los casos a que se refiere el artículo 80 de la Ley del Impuesto, el sujeto pasivo estará obligado a expedir y remitir al destinatario de las operaciones una nueva factura en la que se rectifique o, en su caso, se anule la cuota repercutida, en la forma prevista en el artículo 15 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. En los supuestos del apartado tres del artículo 80 de la Ley del Impuesto, deberá expedirse y remitirse asimismo una copia de dicha factura a la administración concursal y en el mismo plazo.

La disminución de la base imponible o, en su caso, el aumento de las cuotas que deba deducir el destinatario de la operación estarán condicionadas a la expedición y remisión de la factura que rectifique a la anteriormente expedida, debiendo acreditar el sujeto pasivo dicha remisión.

2. La modificación de la base imponible cuando se dicte auto judicial de declaración de concurso del destinatario de las operaciones sujetas al Impuesto, así como en los demás casos en que los créditos correspondientes a las cuotas repercutidas sean total o parcialmente incobrables, se ajustará a las normas que se establecen a continuación:

a) Quedará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.º Las operaciones cuya base imponible se pretenda rectificar deberán haber sido facturadas y anotadas en el libro registro de facturas expedidas por el acreedor en tiempo y forma.

2.º El acreedor tendrá que comunicar por vía electrónica, a través del formulario disponible a tal efecto en la sede electrónica de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, en el plazo de un mes contado desde la fecha de expedición de la factura rectificativa, la modificación de la base imponible practicada, y hará constar que dicha modificación no se refiere a créditos garantizados, afianzados o asegurados, a créditos entre personas o entidades vinculadas, ni a operaciones cuyo destinatario no está establecido en el territorio de aplicación del Impuesto ni en Canarias, Ceuta o Melilla, en los términos previstos en el artículo 80 de la Ley del Impuesto y, en el supuesto de créditos incobrables, que el deudor no ha sido declarado en concurso o, en su caso, que la factura rectificativa expedida es anterior a la fecha del auto de declaración del concurso.

A esta comunicación deberán acompañarse los siguientes documentos, que se remitirán a través del registro electrónico de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria:

a) La copia de las facturas rectificativas, en las que se consignarán las fechas de expedición de las correspondientes facturas rectificadas.

b) En el supuesto de créditos incobrables, los documentos que acrediten que el acreedor ha instado el cobro del crédito mediante reclamación judicial al deudor o mediante requerimiento notarial.

c) En el caso de créditos adeudados por Entes públicos, el certificado expedido por el órgano competente del Ente público deudor a que se refiere la condición 4.ª de la letra A) del apartado cuatro del artículo 80 de la Ley del Impuesto.

b) En caso de que el destinatario de las operaciones tenga la condición de empresario o profesional:

1.º Deberá comunicar por vía electrónica, a través del formulario disponible a tal efecto en la sede electrónica de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la circunstancia de haber recibido las facturas rectificativas que le envíe el acreedor, y consignará el importe total de las cuotas rectificadas incluidas, en su caso, el de las no deducibles, en el mismo plazo previsto para la presentación de la declaración-liquidación a que se refiere el número siguiente. El incumplimiento de esta obligación no impedirá la modificación de la base imponible por parte del acreedor, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el párrafo a).

2.º Además de la comunicación a que se refiere el número anterior, en la declaración-liquidación correspondiente al período en que se hayan recibido las facturas rectificativas de las operaciones, el citado destinatario deberá hacer constar el importe total de las cuotas rectificadas como minoración de las cuotas deducidas.

3.º Tratándose del supuesto previsto en el artículo 80.Tres de la Ley del Impuesto, las cuotas rectificadas deberán hacerse constar:

a) En las declaraciones-liquidaciones correspondientes a los períodos en que se hubiera ejercitado el derecho a la deducción de las cuotas soportadas.

b) Como excepción a lo anterior, en la declaración-liquidación relativa a hechos imposables anteriores a la declaración de concurso regulada en el artículo 71.5 del presente Reglamento cuando:

a") El destinatario de las operaciones no tuviera derecho a la deducción total del impuesto y en relación con la parte de la cuota rectificada que no fuera deducible.

b") El destinatario de las operaciones tuviera derecho a la deducción del impuesto y hubiera prescrito el derecho de la Administración Tributaria a determinar la deuda tributaria del período de liquidación en que se hubiera ejercitado el derecho a la deducción de las cuotas soportadas que se rectifican.

4.º La rectificación o rectificaciones deberán presentarse en el mismo plazo que la declaración-liquidación correspondiente al período en que se hubieran recibido las facturas rectificativas.

En el caso de que el destinatario de las operaciones se encuentre en concurso, las obligaciones previstas en los números anteriores recaerán en el mismo o en la administración concursal, en defecto de aquél, si se encontrara en régimen de intervención de facultades y, en todo caso, cuando se hubieren suspendido las facultades de administración y disposición.

c) Cuando el destinatario no tenga la condición de empresario o profesional, la Administración tributaria podrá requerirle la aportación de las facturas rectificativas que le envíe el acreedor.

d) La aprobación del convenio de acreedores, en su caso, no afectará a la modificación de la base imponible que se hubiera efectuado previamente.»

Once. Se añade en el título IV bis un nuevo artículo 24 quater, que queda redactado como sigue:

«Artículo 24 quater. Aplicación de las reglas de inversión del sujeto pasivo.

1. El empresario o profesional que realice la entrega a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra e), segundo guión, de la Ley del Impuesto, deberá comunicar expresa y fehacientemente al adquirente la renuncia a la exención por cada operación realizada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado cinco del artículo 163 sexies de la Ley del Impuesto, el transmitente sólo podrá efectuar la renuncia a que se refiere el párrafo anterior cuando el adquirente le acredite su condición de sujeto pasivo con derecho a la deducción total del Impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles.

2. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra e), tercer guión, de la Ley del Impuesto, deberán comunicar expresa y fehacientemente al empresario o profesional que realice la entrega, que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.

3. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra f), párrafo primero, de la Ley del Impuesto, deberán, en su caso, comunicar expresa y fehacientemente al contratista o contratistas principales con los que contraten, las siguientes circunstancias:

a) Que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.

b) Que tales operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

4. Los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, letra f), párrafo segundo, de la Ley del Impuesto, deberán, en su caso, comunicar expresa y fehacientemente a los subcontratistas con los que contraten, la circunstancia referida en la letra b) del apartado anterior de este artículo.

5. Las comunicaciones a que se refieren los apartados anteriores deberán efectuarse con carácter previo o simultáneo a la adquisición de los bienes o servicios en que consistan las referidas operaciones.

6. Los destinatarios de las operaciones a que se refieren los apartados anteriores podrán acreditar bajo su responsabilidad, mediante una declaración escrita firmada por los mismos dirigida al empresario o profesional que realice la entrega o preste el servicio, que concurren, en cada caso y según proceda, las siguientes circunstancias:

a) Que están actuando, con respecto a dichas operaciones, en su condición de empresarios o profesionales.

b) Que tienen derecho a la deducción total del Impuesto soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles.

c) Que las operaciones se realizan en el marco de un proceso de urbanización de terrenos o de construcción o rehabilitación de edificaciones.

7. De mediar las circunstancias previstas en el apartado uno del artículo 87 de la Ley del Impuesto, los citados destinatarios responderán solidariamente de la deuda tributaria correspondiente, sin perjuicio, asimismo, de la aplicación de lo dispuesto en el número 2.º del apartado dos del artículo 170 de la misma Ley.»

Doce. Se modifica el artículo 26, que queda redactado como sigue:

«Artículo 26. Tipo impositivo reducido.

A efectos de lo previsto en el artículo 91, apartado uno.2, número 10.º de la Ley del Impuesto, las circunstancias de que el destinatario no actúa como empresario o profesional, utiliza la vivienda para uso particular y que la construcción o rehabilitación de la vivienda haya concluido al menos dos años antes del inicio de las obras, podrán acreditarse mediante una declaración escrita firmada por el destinatario de las obras dirigida al sujeto pasivo, en la que aquél haga constar, bajo su responsabilidad, las circunstancias indicadas anteriormente.

De mediar las circunstancias previstas en el apartado uno del artículo 87 de la Ley del Impuesto, el citado destinatario responderá solidariamente de la deuda tributaria correspondiente, sin perjuicio, asimismo, de la aplicación de lo dispuesto en el número 2.º del apartado dos del artículo 170 de la misma Ley.»

Trece. Se modifican los números 1 y 2 del apartado Dos del artículo 26 bis, que quedan redactados como sigue:

«Dos.1. Se aplicará lo previsto en el artículo 91.dos.1.4.º, segundo párrafo, de la Ley del Impuesto a la entrega, adquisición intracomunitaria o importación de los vehículos para el transporte habitual de personas con movilidad reducida o para el transporte de personas con discapacidad en silla de ruedas, siempre que concurren los siguientes requisitos:

1.º Que hayan transcurrido al menos cuatro años desde la adquisición de otro vehículo en análogas condiciones.

No obstante, este requisito no se exigirá en el supuesto de siniestro total de los vehículos, certificado por la entidad aseguradora o cuando se justifique la baja definitiva de los vehículos.

No se considerarán adquiridos en análogas condiciones, los vehículos adquiridos para el transporte habitual de personas con discapacidad en silla de ruedas o con movilidad reducida, por personas jurídicas o entidades que presten servicios sociales de promoción de la autonomía personal y de atención a la dependencia a que se refiere la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, así como servicios sociales a que se refiere la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos, siempre y cuando se destinen al transporte habitual de distintos grupos definidos de personas o a su utilización en distintos ámbitos territoriales o geográficos de aquéllos que dieron lugar a la adquisición o adquisiciones previas.

En todo caso, el adquirente deberá justificar la concurrencia de dichas condiciones distintas a las que se produjeron en la adquisición del anterior vehículo o vehículos.

2.º Que no sean objeto de una transmisión posterior por actos inter vivos durante el plazo de cuatro años siguientes a su fecha de adquisición.

2. La aplicación del tipo impositivo previsto en el artículo 91.dos.1.4.º, segundo párrafo, de la Ley del Impuesto requerirá el previo reconocimiento del derecho por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, iniciándose mediante solicitud suscrita tanto por el adquirente como por la persona con discapacidad. Dicho reconocimiento, caso de producirse, surtirá efecto desde la fecha de su solicitud.

Se deberá acreditar que el destino del vehículo es el transporte habitual de personas con discapacidad en silla de ruedas o con movilidad reducida. Entre otros medios de prueba serán admisibles los siguientes:

- a) La titularidad del vehículo a nombre de la persona con discapacidad.
- b) Que el adquirente sea cónyuge de la persona con discapacidad o tenga una relación de parentesco en línea directa o colateral hasta del tercer grado inclusive.
- c) Que el adquirente esté inscrito como pareja de hecho de la persona con discapacidad en el Registro de parejas o uniones de hecho de la Comunidad Autónoma de residencia.
- d) Que el adquirente tenga la condición de tutor, representante legal o guardador de hecho de la persona con discapacidad.
- e) Que el adquirente demuestre la convivencia con la persona con discapacidad mediante certificado de empadronamiento o por tener el domicilio fiscal en la misma vivienda.
- f) En el supuesto de que el vehículo sea adquirido por una persona jurídica, que la misma esté desarrollando actividades de asistencia a personas con discapacidad o, en su caso, que cuente dentro de su plantilla con trabajadores con discapacidad contratados que vayan a utilizar habitualmente el vehículo.

La discapacidad o la movilidad reducida se deberán acreditar mediante certificado o resolución expedido por el Instituto de Mayores y Servicios Sociales (IMSERSO) u órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. No obstante, se considerarán afectados por una discapacidad igual o superior al 33 por ciento:

- a) Los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente total, absoluta o de gran invalidez.
- b) Los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.
- c) Cuando se trate de personas con discapacidad cuya incapacidad sea declarada judicialmente. En este caso, la discapacidad acreditada será del 65 por ciento aunque no alcance dicho grado.

Se considerarán personas con movilidad reducida:

- a) Las personas ciegas o con deficiencia visual y, en todo caso, las afiliadas a la Organización Nacional de Ciegos Españoles (ONCE) que acrediten su pertenencia a la misma mediante el correspondiente certificado.
- b) Los titulares de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad emitidas por las Corporaciones Locales o, en su caso, por las Comunidades Autónomas, quienes en todo caso, deberán contar con el certificado o resolución expedido por el Instituto de Mayores y Servicios Sociales (IMSERSO) u órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente, acreditativo de la movilidad reducida.»

Catorce. Se modifica la letra c) del apartado 2 del artículo 27, que queda redactado como sigue:

«c) El cumplimiento de las obligaciones formales, registrales y contables exigidas por la normativa reguladora del Impuesto, por el Código de Comercio o por cualquier otra norma que resulte de aplicación a quienes tienen la condición de empresarios o profesionales.

A este respecto, se tendrá en cuenta en particular el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a') La presentación de la declaración de carácter censal en la que debe comunicarse a la Administración el comienzo

de actividades empresariales o profesionales por el hecho de efectuar la adquisición o importación de bienes o servicios con la intención de destinarlos a la realización de tales actividades, a que se refieren el número 1.º del apartado uno del artículo 164 de la Ley del Impuesto y el apartado 1 del artículo 9.º del Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

b') La llevanza en debida forma de las obligaciones contables exigidas en el título IX de este Reglamento, y en concreto, del Libro Registro de facturas recibidas y, en su caso, del Libro Registro de bienes de inversión.»

Quince. Se modifica el apartado 1.1.º y el apartado 2 del artículo 28, que quedan redactados como sigue:

«1. Los sujetos pasivos podrán ejercitar la opción y formular las solicitudes en materia de deducciones que se indican a continuación, en los plazos y con los efectos que asimismo se señalan:

1.º Opción por la aplicación de la regla de prorrata especial, a que se refiere el número 1.º del apartado dos del artículo 103 de la Ley del Impuesto.

Dicha opción podrá ejercitarse:

a) En general, en la última declaración-liquidación del Impuesto correspondiente a cada año natural, procediéndose en tal caso, a la regularización de las deducciones practicadas durante el mismo.

b) En los supuestos de inicio de actividades empresariales o profesionales, constituyan o no un sector diferenciado respecto de las que, en su caso, se vinieran desarrollando con anterioridad, hasta la finalización del plazo de presentación de la declaración-liquidación correspondiente al período en el que se produzca el comienzo en la realización habitual de las entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes a tales actividades.

La opción por la aplicación de la regla de prorrata especial surtirá efectos en tanto no sea revocada por el sujeto pasivo, si bien, la opción por su aplicación tendrá una validez mínima de tres años naturales, incluido el año natural a que se refiere la opción ejercitada.

La revocación podrá efectuarse, una vez transcurrido el período mínimo mencionado, en la última declaración-liquidación correspondiente a cada año natural, procediéndose en tal caso, a la regularización de las deducciones practicadas durante el mismo.»

«2. Las solicitudes, la renuncia, y la opción y revocación de esta última, a que se refiere el apartado anterior, se formularán, en su caso, ante el órgano competente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

En el caso de las citadas solicitudes, la Administración dispondrá del plazo de un mes, a contar desde la fecha en que hayan tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, para notificar al interesado la resolución dictada respecto de las mismas, debiendo entenderse concedidas una vez transcurrido dicho plazo sin que se hubiese producido la referida notificación.»

Dieciséis. Se modifica el título del artículo 30 ter, que queda redactado como sigue:

«Artículo 30 ter. Solicitudes de devolución de empresarios o profesionales establecidos en el territorio de aplicación del Impuesto, Islas Canarias, Ceuta y Melilla correspondientes a cuotas soportadas por operaciones efectuadas en la Comunidad con excepción de las realizadas en el territorio de aplicación del Impuesto.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 3 del artículo 33, que queda redactado como sigue:

«3. Las opciones y renunciaciones previstas en el presente artículo, así como su revocación, se efectuarán de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación en relación con la modalidad de renuncia prevista en el párrafo tercero del apartado anterior.»

Dieciocho. Se modifica el apartado 2 del artículo 36, que queda redactado como sigue:

«2. Lo previsto en el párrafo d) del apartado anterior surtirá efectos en el mismo año en que se produzca la exclusión a la aplicación del régimen de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Lo previsto en el párrafo e) del apartado anterior surtirá efectos a partir del año inmediato posterior a aquel en que se produzca, salvo que el sujeto pasivo no viniera realizando actividades empresariales o profesionales, en cuyo caso la exclusión surtirá efectos desde el momento en que se produzca el inicio de tales actividades.»

Diecinueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 50, que queda redactado como sigue:

«1. La opción a que se refiere el artículo 137, apartado dos de la Ley del Impuesto deberá ejercitarse al tiempo de presentar la declaración de comienzo de la actividad, o bien durante el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en que deba surtir efecto, entendiéndose prorrogada, salvo renuncia expresa en el mismo plazo anteriormente señalado, para los años siguientes y, como mínimo, hasta la finalización del año natural siguiente a aquél en que comenzó a aplicarse el régimen de determinación de la base imponible mediante el margen de beneficio global. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la facultad de la Administración tributaria de revocar la autorización concedida para la aplicación de la modalidad del margen de beneficio global, en los términos señalados en el artículo 137, apartado dos, número 1.º de la Ley del Impuesto.

La opción a que se refiere el párrafo anterior y la revocación de la misma deberán efectuarse de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.»

Veinte. Se modifica el apartado 3 del artículo 61 bis, que queda redactado como sigue:

«3. Las entidades que hayan ejercitado la opción que se establece en el artículo 163 sexies.cinco de la Ley del Impuesto podrán optar por la aplicación de la regla de prorrata especial a que se refiere el artículo 103.dos.1.º de dicha Ley del Impuesto en relación con el sector diferenciado de las operaciones intragrupo, sin perjuicio de su aplicación obligatoria en los términos del artículo 103.dos.2.º de la citada Ley.

Esta opción será individual para cada una de dichas entidades y se ejercerá sin perjuicio de las opciones que se pudieran ejercitar en relación con el resto de sectores diferenciados que, en su caso, tuvieran las citadas entidades.

La opción deberá ejercitarse:

a) En general, en la última declaración-liquidación del Impuesto correspondiente a cada año natural, procediéndose en tal caso, a la regularización de las deducciones practicadas durante el mismo.

b) En los supuestos de inicio de actividades empresariales o profesionales, y en los de inicio de una actividad que constituya un sector diferenciado respecto de las que se venían desarrollando con anterioridad, hasta la finalización del plazo de presentación de la declaración-liquidación correspondiente al período en el que se produzca el comienzo en la realización habitual de las entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes a tales actividades.

La opción por la aplicación de la regla de prorrata especial surtirá efectos en tanto no sea revocada por el sujeto pasivo, si bien, la opción por su aplicación tendrá una validez mínima de tres años naturales, incluido el año natural a que se refiere la opción ejercitada.

La revocación podrá efectuarse, una vez transcurrido el período mínimo mencionado, en la última declaración-liquidación correspondiente a cada año natural, procediéndose en tal caso, a la regularización de las deducciones practicadas durante el mismo.»

Veintiuno. Se añade un capítulo VIII en el título VIII, con la siguiente redacción:

«CAPÍTULO VIII

Régimen especial del criterio de caja

Artículo 61 septies. Opción por la aplicación del régimen especial del criterio de caja.

1. La opción a que se refiere el artículo 163 undecies de la Ley del Impuesto deberá ejercitarse al tiempo de presentar la declaración de comienzo de la actividad, o bien, durante el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en el que deba surtir efecto, entendiéndose prorrogada para los años siguientes en tanto no se produzca la renuncia al mismo o la exclusión de este régimen.

2. La opción deberá referirse a todas las operaciones realizadas por el sujeto pasivo que no se encuentren excluidas del régimen especial conforme a lo establecido en el apartado dos del artículo 163 duodecies de la Ley del Impuesto.

Artículo 61 octies. Renuncia a la aplicación del régimen especial del criterio de caja.

La renuncia al régimen especial se ejercerá mediante comunicación al órgano competente de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, mediante presentación de la correspondiente declaración censal y se deberá formular en el mes de diciembre anterior al inicio del año natural en el que deba surtir efecto.

La renuncia tendrá efectos para un periodo mínimo de tres años.

Artículo 61 nonies. Exclusión del régimen especial del criterio de caja.

Los sujetos pasivos que hayan optado por la aplicación de este régimen especial quedarán excluidos del mismo cuando su volumen de operaciones durante el año natural haya superado los 2.000.000 euros.

Cuando el sujeto pasivo hubiera iniciado la realización de actividades empresariales o profesionales en el año natural, dicho importe se elevará al año.

Quedarán excluidos del régimen especial del criterio de caja los sujetos pasivos cuyos cobros en efectivo respecto de un mismo destinatario durante el año natural supere la cuantía de 100.000 euros.

La exclusión producirá efecto en el año inmediato posterior a aquel en que se produzcan las circunstancias que determinen la misma. Los sujetos pasivos excluidos por estas causas que no superen los citados límites en ejercicios sucesivos podrán optar nuevamente a la aplicación del régimen especial en los términos señalados en el artículo 61 septies de este Reglamento.

Artículo 61 decies. Obligaciones registrales específicas.

1. Los sujetos pasivos acogidos al régimen especial del criterio de caja deberán incluir en el libro registro de facturas expedidas a que se refiere el artículo 63 de este Reglamento, la siguiente información:

1.º Las fechas del cobro, parcial o total, de la operación, con indicación por separado del importe correspondiente, en su caso.

2.º Indicación de la cuenta bancaria o del medio de cobro utilizado, que pueda acreditar el cobro parcial o total de la operación.

2. Los sujetos pasivos acogidos al régimen especial del criterio de caja así como los sujetos pasivos no acogidos al régimen especial del criterio de caja pero que sean destinatarios de las operaciones afectadas por el mismo deberán incluir en el libro registro de facturas recibidas a que se refiere el artículo 64 de este Reglamento, la siguiente información:

1.º Las fechas del pago, parcial o total, de la operación, con indicación por separado del importe correspondiente, en su caso.

2.º Indicación del medio de pago por el que se satisface el importe parcial o total de la operación.

Artículo 61 undecies. Obligaciones específicas de facturación.

1. A efectos de lo establecido en el artículo 6 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, toda factura y sus copias expedida por sujetos pasivos acogidos al régimen especial del criterio de caja referentes a operaciones a las que sea aplicable el mismo, contendrá la mención de "régimen especial del criterio de caja".

2. A efectos de lo establecido en el artículo 11 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, la expedición de la factura de las operaciones acogidas al régimen especial del criterio de caja deberá producirse en el momento de su realización, salvo cuando el destinatario de la operación sea un empresario o profesional que actúe como tal, en cuyo caso la expedición de la factura deberá realizarse antes del día 16 del mes siguiente a aquel en que se hayan realizado.»

Veintidós. Se modifican los apartados 3, 4 y 6 del artículo 63, que quedan redactados como sigue:

«3. En el libro registro de facturas expedidas se inscribirán, una por una, las facturas expedidas y se consignarán el número y, en su caso, serie, la fecha de expedición, la fecha de realización de las operaciones, en caso de que sea distinta de la anterior, el nombre y apellidos, razón social o denominación completa y número de identificación fiscal del destinatario, la base imponible de las operaciones, determinada conforme a los artículos 78 y 79 de la Ley del Impuesto y, en su caso, el tipo impositivo, la cuota tributaria y si la operación se ha efectuado conforme al régimen especial del criterio de caja, en cuyo caso, se deberán incluir las menciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 61 decies de este Reglamento.

4. La anotación individualizada de las facturas a que se refiere el apartado anterior se podrá sustituir por la de asientos resúmenes en los que se harán constar la fecha o periodo en que se hayan expedido, base imponible global, el tipo impositivo, la cuota global de facturas numeradas correlativamente y expedidas en la misma fecha, los números inicial y final de las mismas y si las operaciones se han efectuado conforme al régimen especial del criterio de caja, en cuyo caso, se deberán incluir las menciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 61 decies de este Reglamento, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

a) Que en las facturas expedidas no sea preceptiva la identificación del destinatario, conforme a lo dispuesto por el

Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

- b) Que el devengo de las operaciones documentadas se haya producido dentro de un mismo mes natural.
- c) Que a las operaciones documentadas en ellas les sea aplicable el mismo tipo impositivo.

Igualmente será válida la anotación de una misma factura en varios asientos correlativos cuando incluya operaciones que tributen a distintos tipos impositivos.»

«6. Igualmente, deberán anotarse por separado las facturas rectificativas a que se refiere el artículo 15 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, consignando el número, fecha de expedición, identificación del proveedor, base imponible, tipo impositivo y cuota.»

Veintitrés. Se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 64, que quedan redactados como sigue:

«4. En el libro registro de facturas recibidas se anotarán, una por una, las facturas recibidas y, en su caso, los documentos de aduanas y los demás indicados anteriormente. Se consignarán su número de recepción, la fecha de expedición, la fecha de realización de las operaciones, en caso de que sea distinta de la anterior y así conste en el citado documento, el nombre y apellidos, razón social o denominación completa y número de identificación fiscal del obligado a su expedición, la base imponible, determinada conforme a los artículos 78 y 79 de la Ley del Impuesto, y, en su caso, el tipo impositivo, la cuota tributaria y si la operación se encuentra afectada por el régimen especial del criterio de caja, en cuyo caso, se deberán incluir las menciones a que se refiere el apartado 2 del artículo 61 decies de este Reglamento.

En el caso de las facturas a que se refiere el párrafo segundo del apartado 2 de este artículo, las cuotas tributarias correspondientes a las adquisiciones intracomunitarias de bienes a que den lugar las entregas en ellas documentadas habrán de calcularse y consignarse en la anotación relativa a dichas facturas.

Igualmente, en el caso de las facturas o, en su caso, de los justificantes contables a que se refiere el párrafo tercero del apartado 2 de este artículo, las cuotas tributarias correspondientes a las entregas de bienes o prestaciones de servicios en ellas documentadas, habrán de calcularse y consignarse en la anotación relativa a dichas facturas o justificantes contables.

5. Podrá hacerse un asiento resumen global de las facturas recibidas en una misma fecha, en el que se harán constar los números inicial y final de las facturas recibidas asignados por el destinatario, siempre que procedan de un único proveedor, la suma global de la base imponible, la cuota impositiva global y si las operaciones se encuentran afectadas por el régimen especial del criterio de caja, en cuyo caso, se deberán incluir las menciones a que se refiere el apartado 2 del artículo 61 decies de este Reglamento, siempre que el importe total conjunto de las operaciones, Impuesto sobre el Valor Añadido no incluido, no exceda de 6.000 euros, y que el importe de las operaciones documentadas en cada una de ellas no supere 500 euros, Impuesto sobre el Valor Añadido no incluido.»

Veinticuatro. Se incluye un nuevo apartado 5 en el artículo 69, que queda redactado como sigue:

«5. Las operaciones a las que sea de aplicación el régimen especial del criterio de caja que hayan de ser objeto de anotación registral deberán hallarse asentadas en los correspondientes Libros Registro generales en los plazos establecidos en los números anteriores como si a dichas operaciones no les hubiera sido de aplicación dicho régimen especial, sin perjuicio de los datos que deban completarse en el momento en que se efectúen los cobros o pagos totales o parciales de las operaciones.»

Veinticinco. Se modifican los apartados 4 y siguientes del artículo 71, que quedan redactados como sigue:

«4. La declaración-liquidación deberá cumplimentarse y ajustarse al modelo que, para cada supuesto, determine el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas y presentarse durante los veinte primeros días naturales del mes siguiente al correspondiente período de liquidación mensual o trimestral, según proceda.

Sin embargo, la declaración-liquidación correspondiente al último período del año deberá presentarse durante los treinta primeros días naturales del mes de enero.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, atendiendo a razones fundadas de carácter técnico, podrá ampliar el plazo correspondiente a las declaraciones que puedan presentarse por vía telemática.

5. En el caso de que el sujeto pasivo haya sido declarado en concurso, deberá presentar, en los plazos señalados en el apartado anterior, dos declaraciones- liquidaciones por el período de liquidación trimestral o mensual en el que se haya declarado el concurso, una referida a los hechos impositivos anteriores a dicha declaración y otra referida a los posteriores.

En este caso, cuando la declaración-liquidación relativa a los hechos impositivos anteriores a la declaración

del concurso arroje un saldo a favor del sujeto pasivo, dicho saldo podrá compensarse en la declaración-liquidación relativa a los hechos imponible posteriores a dicha declaración.

En caso de que el sujeto pasivo no opte por la compensación prevista en el párrafo anterior, el saldo a su favor que arroje la declaración-liquidación relativa a los hechos imponible anteriores a la declaración del concurso estará sujeto a las normas generales sobre compensación y derecho a solicitar la devolución. En caso de que el sujeto pasivo opte por la indicada compensación, el saldo a su favor que arroje la declaración-liquidación relativa a los hechos imponible posteriores a la declaración del concurso, una vez practicada la compensación mencionada, estará sujeto a las normas generales sobre compensación y derecho a solicitar la devolución.

6. La declaración-liquidación, con la salvedad prevista en el apartado anterior, será única para cada empresario o profesional, sin perjuicio de lo que se establezca por el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas en atención a las características de los regímenes especiales establecidos en el Impuesto, y de lo previsto en la disposición adicional quinta de este Reglamento.

No obstante, el órgano competente de la Administración tributaria podrá autorizar la presentación conjunta, en un sólo documento, de las declaraciones-liquidaciones correspondientes a diversos sujetos pasivos, en los supuestos y con los requisitos que en cada autorización se establezcan.

Las autorizaciones otorgadas podrán revocarse en cualquier momento.

7. Además de las declaraciones-liquidaciones a que se refieren los apartados 4 y 5 de este artículo, los sujetos pasivos deberán formular una declaración-resumen anual en el lugar, forma, plazos e impresos que, para cada supuesto, apruebe el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

Los sujetos pasivos incluidos en declaraciones-liquidaciones conjuntas, deberán efectuar igualmente la presentación de la declaración-resumen anual en el lugar, forma, plazos e impresos establecidos en el párrafo anterior.

Los sujetos pasivos que realicen exclusivamente las operaciones exentas comprendidas en los artículos 20 y 26 de la Ley del Impuesto no estarán obligados a presentar la declaración-resumen anual prevista en este apartado.

8. Deberán presentar declaración-liquidación especial de carácter no periódico, en el lugar, forma, plazos e impresos que establezca el Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas:

1.º Las personas a que se refiere el artículo 5, apartado uno, letra e) de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, por las entregas de medios de transporte nuevos que efectúen con destino a otro Estado miembro.

2.º Quienes efectúen adquisiciones intracomunitarias de medios de transporte nuevos sujetos al Impuesto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13, número 2.º de la Ley del Impuesto.

3.º Las personas jurídicas que no actúen como empresarios o profesionales cuando efectúen adquisiciones intracomunitarias de bienes distintos de los medios de transporte nuevos que estén sujetas al Impuesto, así como cuando se reputen empresarios o profesionales de acuerdo con lo dispuesto por el apartado cuatro del artículo 5 de la Ley del Impuesto.

4.º Los sujetos pasivos que realicen exclusivamente operaciones que no originan el derecho a la deducción o actividades a las que les sea aplicable el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca o el régimen especial del recargo de equivalencia, cuando realicen adquisiciones intracomunitarias de bienes sujetas al Impuesto o bien sean los destinatarios de las operaciones a que se refiere el artículo 84, apartado uno, número 2.º, de la Ley del Impuesto.

5.º Los sujetos pasivos que realicen exclusivamente actividades a las que sea aplicable el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca, cuando realicen entregas de bienes de inversión de naturaleza inmobiliaria, sujetas y no exentas del Impuesto, por las cuales están obligados a efectuar la liquidación y el pago del mismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 129, apartado uno, segundo párrafo de la Ley del Impuesto.

6.º Los sujetos pasivos que realicen exclusivamente actividades a las que sea de aplicación el régimen especial del recargo de equivalencia, cuando soliciten de la Hacienda Pública el reintegro de las cuotas que hubiesen reembolsado a viajeros, correspondientes a entregas de bienes exentas del Impuesto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21, número 2.º de su Ley reguladora, así como cuando realicen operaciones en relación con las cuales hayan efectuado la renuncia a la aplicación de la exención contemplada en el artículo 20, apartado dos de la Ley del Impuesto y en el artículo 8, apartado 1 de este Reglamento.

7.º Cualesquiera otras personas o entidades para los que así se determine por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

9. La Administración Tributaria podrá hacer efectiva la colaboración social en la presentación de declaraciones-liquidaciones por este Impuesto a través de acuerdos con las Comunidades Autónomas y otras Administraciones Públicas, con entidades, instituciones y organismos representativos de sectores o intereses sociales, laborales, empresariales o profesionales.

Los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior podrán referirse, entre otros, a los siguientes aspectos:

1.º Campañas de información y difusión.

2.º Asistencia en la realización de declaraciones-liquidaciones y en su cumplimentación correcta y veraz.

- 3.º Remisión de declaraciones-liquidaciones a la Administración tributaria.
- 4.º Subsanación de defectos, previa autorización de los sujetos pasivos.
- 5.º Información del estado de tramitación de las devoluciones de oficio, previa autorización de los sujetos pasivos.

La Administración Tributaria proporcionará la asistencia necesaria para el desarrollo de las indicadas actuaciones sin perjuicio de ofrecer dichos servicios con carácter general a los sujetos pasivos.

Mediante Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas se establecerán los supuestos y condiciones en que las entidades que hayan suscrito los citados acuerdos podrán presentar por medios telemáticos declaraciones-liquidaciones, declaración-resumen anual o cualesquiera otros documentos exigidos por la normativa tributaria, en representación de terceras personas.

Dicha Orden podrá prever igualmente que otras personas o entidades accedan a dicho sistema de presentación por medios telemáticos en representación de terceras personas.»

Veintiséis. Se modifica el apartado 3 del artículo 75, que queda redactado como sigue:

«3. Las liquidaciones provisionales de oficio determinarán la deuda tributaria estimada que debería haber autoliquidado el sujeto pasivo, abriéndose, en su caso, el correspondiente expediente sancionador de acuerdo con lo previsto en el Reglamento general del régimen sancionador tributario, aprobado por el Real Decreto 2063/2004, de 15 de octubre.»

Veintisiete. Se suprimen las referencias a «documento sustitutivo» o «documentos sustitutivos» recogidas en los siguientes preceptos del Reglamento del Impuesto: el párrafo 4.º de la letra a) del artículo 51, el párrafo 4.º de la letra b) del artículo 51, primer párrafo del apartado 1 del artículo 63, apartado 2 del artículo 69 y letra b) del apartado 1 de la disposición adicional sexta.

Artículo segundo. Modificación del Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

Se introducen las siguientes modificaciones en el Reglamento General de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo.

Uno. Se modifica la letra c) del apartado 2 del artículo 14, que queda redactado como sigue:

«c) La persona o entidad que haya soportado la repercusión, cuando el ingreso indebido se refiera a tributos que deban ser legalmente repercutidos a otras personas o entidades. No obstante, únicamente procederá la devolución cuando concurren los siguientes requisitos:

1.º Que la repercusión del importe del tributo se haya efectuado mediante factura cuando así lo establezca la normativa reguladora del tributo.

2.º Que las cuotas indebidamente repercutidas hayan sido ingresadas. Cuando la persona o entidad que repercute indebidamente el tributo tenga derecho a la deducción total o parcial de las cuotas soportadas o satisfechas por la misma, se entenderá que las cuotas indebidamente repercutidas han sido ingresadas cuando dicha persona o entidad las hubiese consignado en su autoliquidación del tributo, con independencia del resultado de dicha autoliquidación.

No obstante lo anterior, en los casos de autoliquidaciones a ingresar sin ingreso efectivo del resultado de la autoliquidación, sólo procederá devolver la cuota indebidamente repercutida que exceda del resultado de la autoliquidación que esté pendiente de ingreso, el cual no resultará exigible a quien repercutió en el importe concurrente con la cuota indebidamente repercutida que no ha sido objeto de devolución.

La Administración tributaria condicionará la devolución al resultado de la comprobación que, en su caso, realice de la situación tributaria de la persona o entidad que repercute indebidamente el tributo.

3.º Que las cuotas indebidamente repercutidas y cuya devolución se solicita no hayan sido devueltas por la Administración tributaria a quien se repercutieron, a quien las repercutió o a un tercero.

4.º Que el obligado tributario que haya soportado la repercusión no tuviese derecho a la deducción de las cuotas soportadas. En el caso de que el derecho a la deducción fuera parcial, la devolución se limitará al importe que no hubiese resultado deducible.»

Dos. Se modifica el artículo 16, que queda redactado como sigue:

«Artículo 16. Contenido del derecho a la devolución de ingresos indebidos.

La cantidad a devolver como consecuencia de un ingreso indebido estará constituida por la suma de las siguientes cantidades:

- a) El importe del ingreso indebidamente efectuado.
En los tributos que deban ser legalmente repercutidos a otras personas o entidades, cuando quien efectúe la indebida repercusión tenga derecho a la deducción total o parcial de las cuotas soportadas o satisfechas por el mismo, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 14.2.c)2.º de este reglamento.
- b) Las costas satisfechas cuando el ingreso indebido se hubiera realizado durante el procedimiento de apremio.
- c) El interés de demora vigente a lo largo del período en que resulte exigible, sobre las cantidades indebidamente ingresadas, sin necesidad de que el obligado tributario lo solicite, de acuerdo con lo previsto en el artículo 32.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.»

Artículo tercero. *Modificación del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.*

Se introducen las siguientes modificaciones en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, así como en el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria.

Uno. Se modifica el apartado uno.86, 87, 88, 91 y 94 de la disposición adicional primera del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que quedan redactados como sigue:

«86. Procedimiento de autorización para no expedir factura, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.1.d) del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.»

«87. Procedimiento de autorización para que la obligación de expedir factura pueda ser cumplida mediante la expedición de factura simplificada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.»

«88. Procedimiento de autorización para que en las facturas simplificadas no consten determinadas menciones del artículo 7.1 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7.4.b) del citado reglamento.»

«91. Procedimiento de autorización para que en las facturas rectificativas no sea necesaria la especificación de las facturas rectificadas, bastando la simple determinación del periodo al que se refieran, de acuerdo con lo previsto en el artículo 15.4 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.»

«94. Procedimiento para la aplicación de las exenciones en el Impuesto sobre el Valor Añadido en las operaciones interiores e intracomunitarias, regulado en el artículo 5 del Reglamento por el que se desarrollan las exenciones fiscales relativas a la Organización del Tratado del Atlántico Norte, a los Cuarteles Generales Internacionales de dicha Organización y a los Estados parte en dicho Tratado y se establece el procedimiento para su aplicación, aprobado por el Real Decreto 160/2008, de 8 de febrero.»

Dos. Se modifica el apartado dos.2 de la disposición adicional primera del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado como sigue:

«2. Procedimiento para la calificación de la condición de entidades o establecimientos de carácter social, regulado en el artículo 6 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre.»

Tres. Se modifica el apartado 6.º de la letra b) del artículo 5 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado como sigue:

«6.º La inclusión, renuncia, revocación de la renuncia o exclusión del régimen simplificado, del régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca y del régimen especial del criterio de caja del Impuesto sobre el Valor Añadido»

Cuatro. Se modifica la letra c) del apartado 3 del artículo 9 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado como sigue:

«c) Renunciar al método de estimación objetiva y a la modalidad simplificada del régimen de estimación directa en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o a los regímenes especiales simplificado, de la agricultura, ganadería y pesca y del criterio de caja del Impuesto sobre el Valor Añadido.»

Cinco. Se suprime la letra i) y se da nueva redacción a la letra j) del apartado 2 del artículo 10 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactada como sigue:

«j) En el caso de aquellos que, teniendo ya la condición de empresarios o profesionales por venir realizando actividades de tal naturaleza, inicien una nueva actividad empresarial o profesional constituya o no, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, un sector diferenciado respecto de las actividades que venían desarrollando con anterioridad, y se encuentren en cualesquiera de las circunstancias que se indican a continuación, para comunicar a la Administración su concurrencia:

1.º Que ejercen la opción por la regla de prorrateo especial prevista en el artículo 103.dos.1.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2.º Que en los casos de inicio de actividad que constituya un sector diferenciado, el comienzo de la realización habitual de las entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes a la nueva actividad se producirá con posterioridad al comienzo de la adquisición o importación de bienes o servicios destinados a su desarrollo y resulte aplicable el régimen de deducción previsto en los artículos 111, 112 y 113 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. En este caso, la declaración contendrá también la propuesta del porcentaje provisional de deducción a que se refiere el citado artículo 111.dos de dicha ley.»

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 31 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de dicha ley, que desarrollen actividades empresariales o profesionales, deberán presentar una declaración anual relativa a sus operaciones con terceras personas.

A estos efectos, se considerarán actividades empresariales o profesionales todas las definidas como tales en el artículo 5.dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Asimismo, tendrán esta consideración las actividades realizadas por quienes sean calificados de empresarios o profesionales en el artículo 5.uno de dicha ley, con excepción de lo dispuesto en su párrafo e).

Las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de junio sobre la propiedad horizontal, así como, las entidades o establecimientos privados de carácter social a que se refiere el artículo 20.Tres de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, incluirán también en la declaración anual de operaciones con terceras personas las adquisiciones en general de bienes o servicios que efectúen al margen de las actividades empresariales o profesionales, incluso aunque no realicen actividades de esta naturaleza.»

Siete. Se modifica el párrafo b) del artículo 32 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado de la siguiente forma:

«b) Las personas físicas y entidades en atribución de rentas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por las actividades que tributen en dicho impuesto por el método de estimación objetiva y, simultáneamente, en el Impuesto sobre el Valor Añadido por los regímenes especiales simplificado o de la agricultura, ganadería y pesca o del recargo de equivalencia, salvo por las operaciones por las que emitan factura.

No obstante lo anterior, los sujetos pasivos acogidos al régimen simplificado del Impuesto sobre el Valor Añadido incluirán en la declaración anual de operaciones con terceras personas las adquisiciones de bienes y servicios que realicen que deban ser objeto de anotación en el libro registro de facturas recibidas del artículo 40.1 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre.»

Ocho. Se modifica el artículo 33 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 33. Contenido de la declaración anual de operaciones con terceras personas.

1. Los obligados tributarios a que se refiere el artículo 31.1 de este reglamento deberán relacionar en la declaración anual todas aquellas personas o entidades, cualquiera que sea su naturaleza o carácter, con quienes hayan efectuado operaciones que en su conjunto para cada una de dichas personas o entidades hayan superado la cifra de 3.005,06 euros durante el año natural correspondiente.

La información sobre las operaciones a las que se refiere el párrafo anterior se suministrará desglosada trimestralmente. A tales efectos, se computarán de forma separada las entregas y las adquisiciones de bienes y servicios.

A efectos de lo dispuesto en los párrafos anteriores, tendrán la consideración de operaciones tanto las entregas de bienes y prestaciones de servicios como las adquisiciones de los mismos. En ambos casos, se incluirán las operaciones típicas y habituales, las ocasionales, las operaciones inmobiliarias y las subvenciones, auxilios o ayudas no reintegrables que puedan otorgar o recibir.

Con las excepciones que se señalan en el apartado siguiente, en la declaración anual se incluirán las entregas, prestaciones o adquisiciones de bienes y servicios sujetas y no exentas en el Impuesto sobre el Valor Añadido, así como las no sujetas o exentas de dicho impuesto.

Las entidades aseguradoras incluirán en su declaración anual las operaciones de seguro. A estos efectos, se atenderá al importe de las primas o contraprestaciones percibidas y a las indemnizaciones o prestaciones satisfechas y no será de aplicación a estas operaciones, en ningún caso, lo dispuesto en el párrafo a) del apartado siguiente.

Los sujetos pasivos que realicen operaciones a las que sea de aplicación el régimen especial del criterio de caja de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, así como, los sujetos pasivos que sean destinatarios de las operaciones incluidas en el mismo, deberán incluir en su declaración anual, los importes devengados durante el año natural, conforme a la regla general de devengo contenida en el artículo 75 de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido; dichas operaciones deberán incluirse también en la declaración anual por los importes devengados durante el año natural de acuerdo con lo establecido en el artículo 163 terdecies de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Como excepción a lo dispuesto en el segundo párrafo de este apartado, los sujetos pasivos que realicen operaciones a las que sea de aplicación el régimen especial del criterio de caja de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido y, las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de junio sobre la propiedad horizontal, suministrarán toda la información que vengan obligados a relacionar en su declaración anual, sobre una base de cómputo anual. Asimismo, los sujetos pasivos que sean destinatarios de las operaciones incluidas en el régimen especial del criterio de caja, deberán suministrar la información relativa a las mismas a que se refiere el párrafo anterior sobre una base de cómputo anual.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, quedan excluidas del deber de declaración las siguientes operaciones:

a) Aquellas que hayan supuesto entregas de bienes o prestaciones de servicios por las que los obligados tributarios no debieron expedir y entregar factura, así como aquellas en las que no debieron consignar los datos de identificación del destinatario o no debieron firmar el recibo emitido por el adquirente en el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b) Aquellas operaciones realizadas al margen de la actividad empresarial o profesional del obligado tributario.

c) Las entregas, prestaciones o adquisiciones de bienes o servicios efectuadas a título gratuito no sujetas o exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido.

d) Los arrendamientos de bienes exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido realizados por personas físicas o entidades sin personalidad jurídica al margen de cualquier otra actividad empresarial o profesional.

e) Las adquisiciones de efectos timbrados o estancados y signos de franqueo postal, excepto los que tengan la consideración de objetos de colección, según la definición que se contiene en el artículo 136.uno.3.º a) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

f) Las operaciones realizadas por las entidades o establecimientos de carácter social a que se refiere el artículo 20.tres de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, y que correspondan al sector de su actividad, cuyas entregas de bienes y prestaciones de servicios estén exentas de dicho impuesto, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1 del artículo 31 de este reglamento.

g) Las importaciones y exportaciones de mercancías, así como las operaciones realizadas directamente desde o para un establecimiento permanente del obligado tributario situado fuera del territorio español, salvo que aquel tenga su sede en España y la persona o entidad con quien se realice la operación actúe desde un establecimiento situado en territorio español.

h) Las entregas y adquisiciones de bienes que supongan envíos entre el territorio peninsular español o las islas Baleares y las islas Canarias, Ceuta y Melilla.

i) En general, todas aquellas operaciones respecto de las que exista una obligación periódica de suministro de información a la Administración tributaria estatal y que como consecuencia de ello hayan sido incluidas en declaraciones específicas diferentes a la regulada en esta subsección y cuyo contenido sea coincidente.

3. Los obligados tributarios a que se refiere del 31.2 de este Reglamento deberán incluir, además, en la declaración anual de operaciones, a todas aquellas personas o entidades, cualquiera que sea su naturaleza o carácter, a quienes hayan efectuado adquisiciones de bienes o servicios al margen de cualquier actividad empresarial o profesional, que en su conjunto, para cada una de aquéllas, hayan superado la cifra de 3.005,06 euros durante el año natural correspondiente, con las siguientes excepciones:

- a) Las importaciones de mercancías.
- b) Las adquisiciones de bienes que supongan envíos entre el territorio peninsular español o las islas Baleares y las islas Canarias, Ceuta y Melilla.
- c) Las establecidas en el párrafo e) y en el párrafo i) del apartado 2 de este artículo.

Asimismo, las entidades integradas en las distintas Administraciones Públicas a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, deberán relacionar en dicha declaración a todas aquellas personas o entidades a quienes hayan satisfecho subvenciones, auxilios o ayudas, cualquiera que sea su importe, sin perjuicio de la aplicación en este supuesto de la excepción prevista en el párrafo i) del apartado anterior.

4. Los obligados tributarios a que se refiere el artículo 31.3 de este Reglamento deberán incluir en la declaración anual de operaciones con terceras personas, los pagos a que se refiere dicho precepto, siempre y cuando el total de la cantidad satisfecha a cada persona imputada haya superado la cifra de 300,51 euros.

5. La obligación de declarar a que se refiere el artículo 31.1 de este Reglamento, respecto de las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, no incluirá las siguientes operaciones:

Las de suministro de energía eléctrica y combustibles de cualquier tipo con destino a su uso y consumo comunitario.

Las de suministro de agua con destino a su uso y consumo comunitario.

Las derivadas de seguros que tengan por objeto el aseguramiento de bienes y derechos relacionados con zonas y elementos comunes.

6. La obligación de declarar a que se refiere el artículo 31.1 de este Reglamento, respecto de las entidades o establecimientos privados de carácter social a que se refiere el artículo 20.Tres de la Ley 37/1992, no incluirá las siguientes operaciones:

Las de suministro de agua, energía eléctrica y combustibles.

Las derivadas de seguros.»

Nueve. Se modifica el apartado 1 del artículo 34 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. En la declaración anual de operaciones con terceras personas se consignarán los siguientes datos:

a) Nombre y apellidos o razón social o denominación completa, así como el número de identificación fiscal y el domicilio fiscal del declarante.

b) Nombre y apellidos o razón social o denominación completa, así como el número de identificación fiscal de cada una de las personas o entidades incluidas en la declaración, o en su caso, el número de identificación fiscal a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido atribuido al empresario o profesional con el que se efectúe la operación por el Estado miembro de establecimiento.

c) El importe total, expresado en euros, de las operaciones realizadas con cada persona o entidad durante el año natural al que la declaración se refiera.

d) En particular, se harán constar separadamente de otras operaciones que, en su caso, se realicen entre las mismas partes, los arrendamientos de locales de negocios, sin perjuicio de su consideración unitaria a efectos de lo dispuesto en el artículo 33.1 de este Reglamento. En estos casos, el arrendador consignará el nombre y apellidos o razón social o denominación completa y el número de identificación fiscal de los arrendatarios, así como las referencias catastrales y los datos necesarios para la localización de los inmuebles arrendados.

e) Las entidades aseguradoras deberán consignar, separadamente de otras operaciones, las de seguros. A estos efectos, consignarán el importe de las primas o contraprestaciones percibidas y las indemnizaciones o prestaciones satisfechas en el ejercicio de su actividad aseguradora. Dicha identificación separada se entiende sin perjuicio de su inclusión en el importe total de las operaciones realizadas con cada persona o entidad, a efectos de lo dispuesto en el artículo 33.1 de este Reglamento.

f) Las agencias de viajes consignarán separadamente aquellas prestaciones de servicios en cuya contratación intervengan como mediadoras en nombre y por cuenta ajena que cumplan con los requisitos a que se refiere la disposición adicional cuarta del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el

Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

Asimismo, harán constar separadamente los servicios de mediación en nombre y por cuenta ajena relativos a los servicios de transporte de viajeros y de sus equipajes que la agencia de viajes preste al destinatario de dichos servicios de transporte, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 de la citada disposición adicional cuarta.

g) Deberán declararse separadamente los cobros por cuenta de terceros de honorarios profesionales o de derechos derivados de la propiedad intelectual, industrial, de autor u otros por cuenta de sus socios, asociados o colegiados efectuados por sociedades, asociaciones, colegios profesionales u otras entidades que, entre sus funciones, realicen las de cobro según lo dispuesto en el artículo 31.3 de este Reglamento.

h) Se harán constar los importes superiores a 6.000 euros que se hubieran percibido en metálico de cada una de las personas o entidades relacionadas en la declaración.

i) Se harán constar separadamente de otras operaciones que, en su caso, se realicen entre las mismas partes, las cantidades que se perciban en contraprestación por transmisiones de inmuebles, efectuadas o que se deban efectuar, que constituyan entregas sujetas en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

j) Se harán constar separadamente de otras operaciones que, en su caso, se realicen entre las mismas partes, las operaciones a las que sea de aplicación el régimen especial del criterio de caja del Impuesto sobre el Valor Añadido. Estas operaciones deberán consignarse atendiendo a los siguientes criterios:

En el momento en que se hubieran devengado conforme a la regla general de devengo contenida en el artículo 75 de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido, como si a dichas operaciones no les hubiera sido de aplicación el régimen especial.

En el momento en que se produzca el devengo total o parcial de las mismas de conformidad con los criterios contenidos en el artículo 163 terdecies de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido por los importes correspondientes.

k) Se harán constar separadamente de otras operaciones que, en su caso, se realicen entre las mismas partes, las operaciones en las que el sujeto pasivo sea el destinatario de acuerdo con lo establecido en el artículo 84.Uno.2.º de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

l) Se harán constar separadamente de otras operaciones que, en su caso, se realicen entre las mismas partes, las operaciones que hayan resultado exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido por referirse a bienes vinculados o destinados a vincularse al régimen de depósito distinto de los aduaneros definido en el apartado quinto del Anexo de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.»

Diez. Se modifican el apartado 1 del artículo 35 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado de la siguiente forma:

«1. Las operaciones que deben incluirse en la declaración anual son las realizadas por el obligado tributario en el año natural al que se refiere la declaración.

A estos efectos, las operaciones se entenderán producidas en el período en el que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, se debe realizar la anotación registral de la factura o documento contable que sirva de justificante de las mismas.

No obstante, las operaciones a las que sea de aplicación el régimen especial del criterio de caja del Impuesto sobre el Valor Añadido a que se refiere el párrafo tercero de la letra j) del apartado 1 del artículo anterior, se consignarán en el año natural correspondiente al momento del devengo total o parcial de las mismas, de conformidad con los criterios contenidos en el artículo 163 terdecies de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido por los importes correspondientes.»

Once. Se modifican el apartado 1 y el párrafo d) del apartado 2 del artículo 36 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que quedan redactados, respectivamente, de la siguiente forma:

«1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29.2.f) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido inscritos en el registro de devolución mensual regulado en el artículo 30 del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobado por el Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, y los sujetos pasivos del Impuesto General Indirecto Canario inscritos en el registro de devolución mensual regulado en los artículos 9 y 10 del Reglamento de gestión de los tributos derivados del Régimen Económico y Fiscal de Canarias aprobado por el Decreto 268/2011, de 4 de agosto, estarán obligados a presentar una declaración informativa con el contenido de los libros registro a que se refieren los artículos 62.1 del Reglamento y 30.1 del Decreto citados.»

«d) Las operaciones por las que los empresarios o profesionales que satisfagan compensaciones agrícolas hayan expedido el recibo a que se refiere el artículo 16.1 del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.»

Doce. Se modifica el apartado 2 del artículo 108 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado de la siguiente forma:

«En los supuestos de concurso, las actuaciones administrativas se entenderán con el concursado o su representante cuando el juez no hubiere acordado la suspensión de las facultades de administración y disposición. Si se hubiere acordado la suspensión de facultades, las actuaciones se entenderán con el concursado por medio de la administración concursal.»

Trece. Se modifica la disposición adicional séptima del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que queda redactado de la siguiente forma:

«Disposición adicional séptima. Declaración de operaciones con terceras personas de la Administración del Estado.

1. La remisión a la Administración tributaria de la información de operaciones con terceras personas a que se refiere este reglamento será canalizada, en el ámbito de la Administración General del Estado, por la Intervención General de la Administración del Estado, que centralizará y agrupará en un soporte único los datos sobre las operaciones realizadas con cargo al Presupuesto de gastos del Estado por el procedimiento de pago directo.

Con el alcance previsto en el artículo 33 de este reglamento, la información relativa a pagos directos comprenderá todas las obligaciones reconocidas en el ejercicio a que se refiere dicha información.

2. La Intervención General de la Administración del Estado remitirá al Departamento de Informática de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por vía telemática un único fichero comprensivo de todas las personas o entidades con quienes se hayan efectuado operaciones por el procedimiento de pago directo.

3. La Intervención General de la Administración del Estado se responsabilizará de la remisión de los datos que se deduzcan del sistema de información contable de la Administración General del Estado.»

Artículo cuarto. *Modificación del Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.*

Se introducen las siguientes modificaciones en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 3, que queda redactado como sigue:

«2. No existirá obligación de expedir factura cuando se trate de las prestaciones de servicios definidas en el artículo 20.uno.16.º y 18.º, apartados a) a n) de la Ley del Impuesto, salvo que:

Conforme a las reglas de localización aplicables a las mismas, se entiendan realizadas en el territorio de aplicación del Impuesto o en otro Estado miembro de la Unión Europea y estén sujetas y no exentas al mismo.

Conforme a las reglas de localización aplicables a las mismas, se entiendan realizadas en el territorio de aplicación del Impuesto, Canarias, Ceuta o Melilla, estén sujetas y exentas al mismo y sean realizadas por empresarios o profesionales, distintos de entidades aseguradoras y entidades de crédito, a través de la sede de su actividad económica o establecimiento permanente situado en el citado territorio.»

Dos. Se incluye una nueva letra p) en el artículo 6.1, con la siguiente redacción:

«p) En el caso de aplicación del régimen especial del criterio de caja la mención «régimen especial del criterio de caja.»

Tres. Se modifica la letra i) del apartado 1 del artículo 7, que queda redactada como sigue:

«En los supuestos a que se refieren las letras j) a p) del artículo 6.1 de este Reglamento, deberá hacerse constar las menciones referidas en las mismas.»

Cuatro. Se incluye un nuevo apartado 3 en el artículo 11 con la siguiente redacción:

«3. En las operaciones acogidas al régimen especial del criterio de caja regulado en el Capítulo X del Título IX de la Ley del Impuesto, la expedición de la factura deberá realizarse en el momento de la realización de tales operaciones, salvo cuando el destinatario de la operación sea un empresario o profesional que actúe como tal, en cuyo caso deberán expedirse antes del día 16 del mes siguiente a aquel en que se haya realizado la operación.»

Cinco. Se añade una nueva disposición adicional séptima con la siguiente redacción:

«A efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 3 de este Reglamento la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) tendrá la consideración de entidad de crédito.»

Disposición transitoria única. *Opción por la aplicación de la regla de la prorrata especial para el ejercicio 2013.*

La opción por la aplicación de la regla de prorrata especial, a que se refiere la letra a) del apartado 1.1.º del artículo 28 y la letra a) del apartado 3 del artículo 61 bis del Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido, para el ejercicio 2013, podrá ejercitarse mediante presentación de la correspondiente declaración censal que, se deberá presentar en el mes de diciembre de 2013, teniendo efectos para dicho ejercicio.

Disposición derogatoria única. *Falta de resolución en plazo de determinados procedimientos tributarios.*

Quedan derogados los apartados uno. 89, 90, 92 y 93 y dos.1 y 3 de la disposición adicional primera del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

Este real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, con las siguientes excepciones:

Los apartados veintiuno, veintidós, veintitrés y veinticuatro del artículo primero y los artículos tercero y cuarto del real decreto entrarán en vigor el 1 de enero de 2014.

El uso de la vía electrónica para realizar las comunicaciones a que se refiere el apartado diez del artículo primero del real decreto, relativo a la comunicación de modificación de base imponible y de recepción de facturas rectificativas a realizar a la Administración Tributaria, por el acreedor y destinatario de las operaciones, respectivamente, entrará en vigor el 1 de enero de 2014.

Dado en Madrid, el 25 de octubre de 2013.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas,
CRISTÓBAL MONTORO ROMERO

MINISTERIO DE FOMENTO

10541 Orden FOM/1824/2013, de 30 de septiembre, por la que se fija el porcentaje a que se refiere el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, a aplicar en el Ministerio de Fomento. (BOE núm. 243, de 10-10-2013).

El artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, establece que el presupuesto base de licitación de los contratos se obtendrá incrementando el de ejecución material en los conceptos de gastos generales de estructura y el 6 por ciento en concepto de beneficio industrial del contratista, así como el impuesto sobre el valor añadido, cuyo tipo se aplicará sobre la suma del presupuesto de ejecución material y los gastos generales de estructura.

Respecto a los gastos generales, señala que cada departamento ministerial fijará, a la vista de las circunstancias concurrentes, un porcentaje del 13 al 17 por 100 en concepto de gastos generales de la empresa, gastos financieros, cargas fiscales, impuesto sobre el valor añadido excluido, tasas de la Administración legalmente establecidas, que inciden sobre el costo de las obras y demás derivados de las obligaciones del contrato. Se excluirán, asimismo, los impuestos que graven la renta de las personas físicas o jurídicas.

Las circunstancias actuales obligan a una mayor eficacia en el uso de los recursos públicos de forma que se pueda materializar el ahorro necesario sin que se resienta la correcta ejecución de la inversión pública.

En su virtud, dispongo:

Primero.

El porcentaje a incrementar el presupuesto de ejecución material en concepto de gastos generales, en los contratos competencia de este departamento, para obtener el presupuesto base de licitación, a que se refiere el artículo 131, apartado 1.a) del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, se fija con carácter general en el 13 por 100.

Segundo.

Este porcentaje se aplicará a los proyectos que se aprueben a partir de la publicación de la presente orden.

Tercero.

Los proyectos ya aprobados y no licitados se actualizarán para la aplicación de esta orden.

Cuarto.

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la presente orden y, en todo caso, las Órdenes de 23 de noviembre de 1987, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y de 3 de diciembre de 1987, del Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, por las que se fijan los porcentajes de gastos generales a los que se refiere el artículo 68 del Reglamento General de Contratación del Estado, aprobado por el Real Decreto 982/1987, publicadas en los BOE de 1 y 19 de diciembre de 1987, respectivamente.

Quinto.

Esta orden surtirá efectos al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 30 de septiembre de 2013.–La Ministra de Fomento, Ana María Pastor Julián.

MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

10559 *Resolución de 26 de septiembre de 2013, de la Dirección General de Empleo, por la que se registra y publica el II Convenio colectivo de los registradores de la propiedad y mercantiles y su personal auxiliar. (BOE núm. 243, de 10-10-2013).*

Visto el texto del II Convenio colectivo de los registradores de la propiedad y mercantiles y su personal auxiliar (Código de Convenio nº: 990077650011993), que fue suscrito, con fecha 1 de julio de 2013, de una parte por la Asociación Profesional de Registradores (APR), en representación de las empresas del sector, y de otra por las organizaciones sindicales Sindicato Independiente de Oficiales y Auxiliares de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Inmuebles de España (SIOYA-CSIF) y el Sindicato de Empleados de los Registros de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña (SRC-CSIF), en representación de los trabajadores del sector, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90, apartados 2 y 3, de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, y en el Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre registro y depósito de convenios y acuerdos colectivos de trabajo,

Esta Dirección General de Empleo resuelve:

Primero.

Ordenar la inscripción del citado convenio colectivo en el correspondiente Registro de convenios y acuerdos colectivos de trabajo con funcionamiento a través de medios electrónicos de este Centro Directivo, con notificación a la Comisión Negociadora.

Segundo.

Disponer su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 26 de septiembre de 2013.–El Director General de Empleo, Xavier Jean Braulio Thibault Aranda.

CONVENIO COLECTIVO DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES Y SU PERSONAL AUXILIAR

Preámbulo

La vertebración jurídica de las relaciones entre los Registradores de la Propiedad y Mercantiles y sus empleados ha sido objeto de profundas modificaciones a lo largo de su historia. En un principio fueron considerados personal jurídico-administrativo, atendiendo a las peculiaridades de los Registros y, por tanto, correspondía al Ministerio de Justicia la competencia para regular, inspeccionar y dirigir las relaciones entre los Registradores y su personal. Así se estableció en 1934, lo recogió la legislación hipotecaria posterior y se regulaba hasta 1990 en el Reglamento Orgánico del personal auxiliar (ROCOA).

La sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Supremo de 19 de marzo de 1990 modificó radicalmente la consideración jurídico-pública de la relación laboral de los empleados de los Registradores al entender que, si bien los Registradores de la Propiedad y Mercantiles son funcionarios públicos, las relaciones laborales con sus empleados son jurídico-privadas, pues el Registrador es el único responsable del servicio público que le ha sido encomendado. Actualmente, este carácter estrictamente laboral queda recogido en los artículos 558 y 559 del vigente Reglamento Hipotecario.

Con este pronunciamiento, el sector se vio compelido a dotarse de una norma convencional que regulara sus relaciones laborales dentro de los cauces del derecho laboral común y, en todo caso, amparados por el Estatuto de los Trabajadores.

En 1992, las organizaciones sindicales de mayor representación entre los empleados de los registros, el Sindicato Independiente de Oficiales y Auxiliares, SIOYA-CSIF, y el SRC, firmaron junto con la Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (APR), el I Convenio Colectivo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles que se ha venido aplicando hasta ahora, si bien fue denunciado por la parte sindical el 29 de noviembre de 1995.

Este instrumento de regulación de las relaciones laborales del sector ha constituido la norma fundamental de aplicación durante casi veintiún años, demostrando ser un pacto eficaz para la resolución de los conflictos jurídico-laborales que se suscitaron. Contenía innovaciones relativas a la recién declarada consideración jurídico-privada del estatuto laboral de los empleados de los Registros, pero mantenía la subrogación de los nuevos titulares del Registro en las relaciones laborales del anterior Registrador titular, lo que garantizó la estabilidad del empleo en el sector.

Sin embargo, el I Convenio Colectivo adolecía de ciertas carencias que arrojaban obsolescencias y vacío en la regulación de las relaciones laborales y contemplaba algunas instituciones de nueva creación que no habían resultado eficaces para los fines previstos; todo lo cual motivaba la necesaria renovación del mismo.

Hoy, tras casi dieciocho años de ultractividad del I Convenio de Registradores la patronal, Asociación Profesional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (APR), con la incorporación de un miembro de la Junta de Gobierno del Colegio Nacional de Registradores y todas las organizaciones sindicales con representación en el sector, SIOYA-CSIF, SRC-CSIF, UGT, CCOO y CIG, que están presentes por expreso deseo de todas las partes, han negociado un acuerdo que no sólo actualiza las relaciones laborales entre Registradores y empleados, sino que garantiza la aplicación sectorial de unas condiciones laborales mínimas que deberán ser respetadas en convenios de ámbito territorial inferior; y que resultan de necesaria aplicación en los frecuentes cambios de titular del Registro dado que los convenios de empresa que puedan establecerse solo vincularán al Registrador que lo firmó.

El contenido del presente Convenio Colectivo regula aspectos relevantes que modifican los pactos alcanzados en 1992. Resulta especialmente remarcable la obligación de liquidar salarios mínimos garantizados mes a mes a todos los empleados de los Registros, que serán regularizados semestralmente cuando superen el porcentaje de la masa salarial. Se resuelve así el conflicto que provocaba la anterior regulación que permitía percibir salarios inferiores.

El presente Convenio mantiene el sistema de remuneración tradicional, que tan positivo ha resultado para mantener el empleo en tiempos de crisis, regulándose las retribuciones variables y ampliando la participación en los beneficios líquidos del Registrador a todo el personal de los Grupos IV y V, incluyendo a los antiguos Auxiliares de 2ª, que estaban excluidos de la participación en el anterior Convenio. Esta inclusión se debe a la profunda reforma que se ha pactado en materia de clasificación profesional, motivada por la nueva redacción del art. 22 del Estatuto de los Trabajadores y la necesidad de adaptar las antiguas categorías a los Grupos Profesionales. De este modo, los Auxiliares (tanto los antiguos de 1ª como de 2ª) se integran en un mismo Grupo Profesional estableciéndose un periodo transitorio de cuatro meses para los de 2ª, durante el cual recibirán un curso de formación que les habilite para realizar todas las funciones encomendadas a los Auxiliares por este Convenio.

Un importante avance respecto al anterior Convenio es la enunciación de criterios objetivos para la distribución justa de la participación en los beneficios líquidos del Registrador entre todos los empleados que tienen derecho a ella, así como la limitación de las diferencias máximas de retribución que pueden existir dentro de cada Grupo Profesional, si bien dejando siempre un margen para la discrecionalidad del empleador. Igualmente se establece que ningún empleado de grupo inferior pueda ser contratado con una retribución mayor que otro empleado perteneciente a un grupo superior, evitándose así situaciones de discriminación salarial.

Se ha modificado el contenido regulatorio de la Comisión Paritaria, ciñendo sus funciones al ámbito estrictamente laboral y dotándole de la consideración de máximo intérprete del presente Convenio y de mediador en la solución de conflictos colectivos que puedan suscitarse durante su vigencia. Finalmente, se ha modernizado el régimen disciplinario, derogando la figura de las amonestaciones escritas.

Introducción

Es intención de las partes firmantes de este Convenio Colectivo el uso de un lenguaje no sexista, por ello se hace aquí la salvedad que cuando se mencione en el texto del convenio un masculino genérico plural se comprenderá entendida tanto en género masculino como en género femenino.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Partes signatarias.*

Son firmantes del II Convenio Colectivo de los Registradores de la Propiedad y Mercantil y sus empleados, de una parte y como representantes sindicales, la Central Sindical Independiente y de Funcionarios (CSI.F) representada por el Sindicato Independiente de Oficiales y Auxiliares de los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España (SIOYA) y por Sindicat dels Empleats dels Registres de la Propietat i Mercantils de Catalunya (SRC) en sus respectivos ámbitos; y de otra, como representante empresarial, la Asociación Profesional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (APR).

Artículo 2. *Ámbito personal y territorial.*

1. Dada la naturaleza normativa y eficacia general que le viene dada por lo dispuesto en el Título III del Estatuto de los Trabajadores y por la representatividad de las organizaciones firmantes, este Convenio Colectivo regulará las relaciones de trabajo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de toda España (en adelante Registradores) y su personal.

2. El presente Convenio no será de aplicación a los empleados de los Registradores titulares del Registro Mercantil Central y del Registro Central de Ventas a Plazos.

Artículo 3. *Eficacia obligacional.*

1. Las condiciones mínimas contenidas en este Convenio, serán de aplicación y observancia obligatoria para todos los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y para el personal a su servicio.

2. En desarrollo de los artículos 83 y 84 del Estatuto de los Trabajadores, las partes firmantes del presente convenio coinciden en la necesidad de potenciar y dar valor al Convenio Colectivo Sectorial como fórmula de estabilidad y homogeneidad que permita el establecimiento de unas condiciones laborales homogéneas acordes con las necesidades económicas y sociales en cada momento.

Este convenio será por tanto el marco mínimo de aplicación obligatoria para todos los Registros que no dispongan de convenio o acuerdo colectivo propio y respecto de aquellas materias que no han sido reservadas como prioritarias para el convenio de empresa según el Art. 84.2 del Estatuto de los Trabajadores, o hayan sido remitidas por el propio Convenio Sectorial a la negociación para acuerdo, pacto o convenio en el ámbito de empresa.

La complementariedad entre los distintos niveles de negociación debe ser lo suficientemente flexible como para adaptar en cada caso, la realidad de los Registros dentro del sector y responder así a las necesidades que se puedan dar en dicho ámbito.

Siendo así, la organización empresarial y sindicales firmantes del presente Convenio Colectivo, se comprometen en la defensa del marco sectorial a que los convenios o acuerdos colectivos de empresa respeten el mismo en la forma indicada, y sirvan como herramienta flexible y complementaria en las materias en las que el convenio de empresa tiene prioridad aplicativa.

Artículo 4. *Vigencia, duración y denuncia.*

El presente Convenio deroga y sustituye las condiciones definidas en el I Convenio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

El II Convenio entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «BOE» y tendrá una duración de cuatro años. En el supuesto, de que con la fecha de 31 de diciembre de 2013, el presente Convenio Colectivo no hubiera sido publicado en el BOE, el mismo entrara en vigor el 1 de enero de 2014. Se entenderá prorrogado tácitamente por periodos anuales sucesivos, a no ser que se denuncie por cualquiera de las partes con una antelación mínima de dos meses a la fecha de su vencimiento o de cualquiera de sus prórrogas. La denuncia se formalizará por escrito y se notificará a la otra parte dentro del mismo plazo. Denunciado el Convenio, se entenderá que el mismo mantiene su vigencia durante el período de negociación.

Transcurrido el año de negociación sin que se haya acordado un nuevo Convenio, las partes podrán acudir al procedimiento arbitral previsto en el Acuerdo sobre Solución Autónoma de Conflictos Laborales (ASAC), para la búsqueda y solución de discrepancias, en cuyo caso el laudo arbitral tendrá la misma eficacia jurídica que los convenios colectivos y sólo será recurrible conforme al procedimiento y en base a los motivos establecidos en el artículo 91 del Estatuto de los Trabajadores. Finalizado este periodo sin que se haya acordado un nuevo convenio colectivo o dictado un laudo arbitral, este Convenio perderá su vigencia.

Artículo 5. Vinculación a la totalidad.

La nulidad de alguna de las cláusulas de este Convenio, declarada por la autoridad o jurisdicción laboral, no afectará a la validez del resto de su contenido, comprometiéndose las partes a negociar de buena fe para conseguir un acuerdo sobre dicha materia y aquellas otras que puedan verse afectadas.

Será competente para la revisión de dichas materias la Comisión Negociadora del Convenio Colectivo.

TÍTULO II

Organización del trabajo y movilidad

Artículo 6. Ingreso en el Registro.

El ingreso en cualquier Registro de la Propiedad y Mercantil de España, se realizará necesariamente mediante el acceso a los Grupos I (Subalterno), II (Personal Administrativo) y III (Especialistas). En ningún caso, se permitirá el ingreso en un Registro en los Grupos IV y V si no se han superado previamente, las pruebas de acceso a dichos Grupos.

Para el acceso a cada uno de estos Grupos, serán requisitos necesarios los siguientes:

Grupo V. (Oficiales).—Haber superado las pruebas de acceso al Grupo V, de acuerdo con los términos regulados en el anexo del presente Convenio.

Grupo IV. (Auxiliares).—Haber superado las pruebas de acceso al Grupo IV, de acuerdo con los términos regulados en el anexo del presente Convenio.

Grupo III. (Especialistas).—Ostentar la cualificación específica, habilitada por la titulación correspondiente, para la que han sido contratados.

Grupo II. (Personal Administrativo).—Estar en posesión del título de bachillerato o equivalente o, en su caso tener titulación de formación profesional de grado superior en la rama administrativa.

Grupo I. (Subalterno).—Tener terminada la enseñanza obligatoria.

Artículo 7. Grupos Profesionales.

Los Grupos Profesionales en los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España se clasificarán de la siguiente forma:

Grupo V. (Oficiales).—Aquellos empleados que, habilitados por el título correspondiente, posean los conocimientos jurídicos, técnicos y prácticos necesarios para llevar a cabo todas las funciones encomendadas, y que se les pueda encomendar a los Registros, bajo la dirección y supervisión del Registrador. Además, auxiliarán al resto del personal para conseguir la mayor eficiencia en la realización de su trabajo y en la prestación del servicio.

Dentro de este Grupo, se encuadrarán como Subgrupo, los Oficiales Superiores, quienes, siguiendo instrucciones directas del Registrador, coordinarán las distintas áreas de trabajo del Registro y velarán para que la atención al público se lleve a cabo con el máximo respeto y diligencia. De igual modo atenderán a los usuarios del Registro en aquellas consultas que, por su naturaleza, no exijan la intervención del Registrador. La integración en este subgrupo no tendrá carácter consolidable.

Grupo IV. (Auxiliares).—Aquellos empleados que, habilitados por el título correspondiente, posean conocimientos jurídicos básicos, técnicos y prácticos suficientes para realizar todas las funciones del Registro que no revistan especial complejidad, bajo la dirección y supervisión del Registrador.

Grupo III. (Especialistas).—Aquellos empleados que tengan una preparación específica y una cualificación técnica necesaria para desempeñar, dentro del Registro, funciones no jurídicas distintas a las del resto de Grupos.

Grupo II. (Personal Administrativo).—Se encuadran en este grupo, aquellos empleados del registro no incluidos en los grupos anteriores que realizan actividades administrativas simples, contratados al amparo del cualquier modalidad contractual admitida en derecho. Dada la finalidad y la necesidad de cualificación profesional dentro de las funciones encomendadas y que se pudieran encomendar a los registros de la propiedad y mercantiles de España, los empleados de este grupo podrán promocionar al grupo IV, superando para ello las pruebas establecidas en el artículo 8 del presente Convenio, en las tres primeras convocatorias.

Grupo I. (Subalterno).—Aquellos empleados cuyo trabajo no requiera aptitudes técnicas y que desempeñen funciones accesorias y de apoyo.

Artículo 8. Formación, Promoción y Ascensos.

1. Las partes firmantes del presente Convenio reconocen que la formación es tanto un derecho como un deber, que se erige como un factor esencial para afrontar el desarrollo de las cualidades profesionales de los empleados y la adaptación a las nuevas formas de organización del trabajo, en aras a permitir su formación profesional.

2. A tal fin, para la obtención de los conocimientos necesarios para poder acceder a los Grupos IV y V se impartirán cursos de formación, tanto teórica como práctica, en los términos contenidos en el Anexo.

3. La realización y el contenido de las pruebas para el ascenso y promoción a los Grupos IV y V son competencia exclusiva de la APR. Estas pruebas serán únicas para todo el territorio nacional y se realizarán en la misma fecha, y participarán en la corrección de las mismas los empleados pertenecientes al Grupo V. Todo ello se llevará a cabo en los términos expuestos en el Anexo de este Convenio.

4. Los Auxiliares podrán presentarse a las pruebas de ascenso para promocionar al Grupo V una vez hayan cumplido cinco años ininterrumpidos de prestación de servicios como Auxiliares. No se considerará interrumpida la prestación de servicios en los supuestos de suspensión de la relación laboral. Para aquellos Auxiliares que ostenten la titulación de Licenciados en Derecho o Grado en Derecho, el plazo se reducirá a dos años, cumplidos en todo caso a la fecha de la convocatoria de las pruebas preceptivas.

5. A los efectos de lo previsto en el artículo 39.2 del Estatuto de los Trabajadores sobre movilidad funcional, el mero desempeño de alguna función o funciones correspondientes a Grupos profesionales superiores no concederá el derecho a promocionar a dicho grupo. El único procedimiento válido para consolidar un Grupo Profesional superior será a través de la superación de las correspondientes pruebas de promoción, sin perjuicio de los efectos económicos que se pudieran derivar de acuerdo con lo previsto en el Estatuto de los Trabajadores.

TÍTULO III

Remuneración del personal

Artículo 9. Masa salarial.

La masa salarial consistirá en una participación en los beneficios líquidos del Registrador, que será del cuarenta por ciento cuando existan once o más empleados y del treinta y ocho por ciento en los demás casos.

Se entiende por beneficios líquidos la cantidad que resulte de deducir de los ingresos brutos todos aquellos gastos necesarios para el ejercicio profesional, incluidas las cuotas de la Seguridad Social, las colegiales y las de la Comisión Paritaria regulada en este Convenio.

Las cantidades devengadas durante la titularidad de un Registrador cuyo cobro se produzca después del cese, traslado o jubilación, formarán parte de la masa salarial y se distribuirán entre el personal con retribución variable, existente en el momento de devengo, en la forma determinada por este convenio.

Artículo 10. Salarios mínimos y trienios garantizados.

Los Registradores estarán obligados a satisfacer, todos los meses, los salarios mínimos y trienios garantizados que seguidamente se determinan y ello, aun cuando su importe sea superior a la masa salarial definida en el precepto anterior:

10.1 Salarios Mínimos.

Empleados del Grupo V: Doce pagas de 1250€ con inclusión de la parte proporcional de pagas extraordinarias.

Empleados del Grupo IV: Doce pagas de 1100€ con inclusión de la parte proporcional de pagas extraordinarias.

Empleados del Grupo III: Doce pagas de 1085€ con inclusión de la parte proporcional de pagas extraordinarias.

Empleados del Grupo II: Doce pagas de 1050€ con inclusión de la parte proporcional de pagas extraordinarias.

Empleados del Grupo I: Doce pagas con inclusión de la parte proporcional de pagas extraordinarias del SMI vigente en cada momento.

Los salarios de los Grupos II y III se revisarán anualmente con arreglo al IPC publicado por el INE.

10.2 Antigüedad.

En concepto de antigüedad y para cada Grupo Profesional, se percibirán por trienio cumplido:

Grupo V (oficiales): 30 euros por trienio cumplido.

Grupo IV (auxiliares): 20 euros por trienio cumplido.

Grupo III (especialistas): 20 euros por trienio cumplido.

Grupo II (personal administrativo): 12 euros por trienio cumplido.

Grupo I (subalterno): 12 euros por trienio cumplido.

Artículo 11. Participación.

Descontados de la masa salarial los salarios y trienios de los Grupos I, II y III, y los salarios mínimos mensuales y trienios garantizados de los Grupos IV y V, éstos últimos (Auxiliares y Oficiales), de existir remanente de la masa salarial,

tendrán derecho a percibir un salario variable que consistirá en una participación en beneficios, en los términos regulados en el apartado siguiente.

El 50% de la participación en beneficios, se distribuirá con arreglo a los siguientes criterios objetivos: titulación, formación, experiencia y cargo que serán valorados de la forma siguiente:

A) Titulación: la titulación que acredite el trabajador con el correspondiente título, se valorará:

1. Licenciado o Grado en Derecho: 4 puntos.
2. Licenciado o Grado en Economía, Administración y Dirección de Empresas: 2 puntos.

Si algún trabajador cuenta con más de un título de los citados anteriormente, únicamente computará el título de rango superior, no siendo acumulable con ninguno de los otros.

B) Formación: La superación de cualquier curso de formación, en materia de teoría o práctica registral, a través de la Plataforma APRENDA o cualquier otra plataforma externa, con la aprobación motivada de la APR, ya sea formación presencial, telemática o a distancia, se acreditará mediante el correspondiente Título o Diploma y se valorará en función de sus horas:

1. De menos de 20 horas, se obtendrá por cada uno de los cursos una valoración de: 1 punto.
2. De entre 20 y 40 horas, se obtendrá por cada uno de los cursos una valoración de: 2 puntos.
3. De más de 40 horas, se obtendrá por cada uno de los cursos una valoración de: 3 puntos.

C) Experiencia: Cada año de antigüedad a contar a partir del ascenso a la antigua categoría profesional de Auxiliar 1.ª o del ascenso al Grupo IV del presente convenio colectivo (auxiliares), se valorará con 0,50 puntos, con un tope máximo de 20 puntos.

D) Cargo: Además, el trabajador que desempeñe las funciones de Oficial Superior, jefe de trabajo o responsable de seguridad, llevará un suplemento de 4 puntos, y el suplente de seguridad o responsable de cualquier otra área específica que implique responsabilidad 2 puntos.

La individualización del 50% del reparto de la participación, se realizara según la siguiente regla de tres:

$$\frac{\text{N.º puntos del trabajador}}{\text{N.º total de puntos trabajadores a participación}} \times 50$$

El 50% restante de la participación se distribuirá libremente por el Registrador.

En todo caso, dentro de cada uno de estos Grupos no podrá haber diferencias salariales superiores al cien por cien, salvo los Oficiales Superiores de los Registros de más de 50 empleados, en los que esta diferencia salarial podrá ser superada de acuerdo con lo dispuesto en el convenio de empresa correspondiente.

La participación podrá ser revisada todos los años en el mes de enero, teniendo en cuenta las variaciones que se hayan producido durante el año anterior. También podrá revisarse en cualquier otro momento del año si se produce alguna variación sustancial en la plantilla debida a ascenso, extinción o suspensión de contrato.

Durante los primeros seis meses de su interinidad, el registrador interino no variará la proporción en que se distribuye el porcentaje entre los empleados de los grupos IV y V, salvo que se produzca una variación sustancial en la plantilla debida a ascenso, extinción o suspensión de contrato.

Los trabajadores de los Grupos IV y V tendrán derecho a conocer todos los datos necesarios para fijar su retribución variable en las condiciones del art. 29.2 ET.

Artículo 12. Límites salariales.

Ningún empleado del Grupo IV (Auxiliares) podrá tener mayor remuneración que otro del Grupo V.

Los empleados del Grupo III (Especialistas) no podrán ser contratados con un salario superior al de la media de los del Grupo V de los doce últimos meses anteriores a la contratación. Y los del Grupo I y II no podrán ser contratados con un salario que, en cómputo anual, sea superior al de ningún Auxiliar.

Las mejoras salariales contenidas en los contratos firmados por el Registrador, con posterioridad a la entrada en vigor del presente convenio que contravengan los límites salariales fijados en este artículo, serán sufragadas con cargo a los ingresos líquidos del Registrador firmante, en la parte que exceda de dichos límites salariales.

Artículo 13. Regularización salarial.

Cuando la masa salarial no cubra los salarios mínimos y los trienios garantizados, el exceso será a cargo del Registrador. Esto le da derecho a recuperarlo con cargo a la masa salarial en los meses siguientes, respetando siempre los mínimos garantizados, y extinguiéndose este derecho dos veces al año, el 30 de junio y el 31 de diciembre, pudiendo ser modificadas las fechas en cada Registro, atendiendo a sus particulares circunstancias.

Artículo 14. *Incapacidad Temporal.*

En los supuestos de suspensión del contrato de trabajo derivada de incapacidad temporal, el personal de los Registros percibirá las prestaciones establecidas en la Ley General de la Seguridad Social, sin que por parte del Registrador exista obligación de complementar hasta el total de su salario.

Artículo 15. *Supuestos de inaplicación del Convenio Colectivo.*

1. La inaplicación en la empresa de las condiciones de trabajo reguladas en el presente Convenio Colectivo podrá producirse respecto de las materias y conforme a las causas contempladas en el artículo 82.3 del Estatuto de los Trabajadores, siguiendo los procedimientos regulados en el mismo con las adaptaciones que se establecen a continuación.

2. La solicitud de descuelgue se comunicará por el empresario a la representación unitaria o sindical de los trabajadores para proceder al desarrollo previo de un periodo de consultas en los términos del artículo 41.4 del Estatuto de los Trabajadores. En los supuestos de ausencia de tales representaciones, los trabajadores podrán atribuir su representación a una comisión designada conforme a lo dispuesto en el citado precepto.

La comunicación deberá hacerse por escrito y en ella se incluirá la documentación que resulte pertinente y justifique su inaplicación.

3. El acuerdo deberá determinar con exactitud las nuevas condiciones de trabajo aplicables en la empresa y su duración, que no podrá prolongarse más allá del momento en que resulte aplicable un nuevo convenio en la empresa.

4. Las discrepancias que pudieran surgir durante la negociación, se someterán preceptivamente a la Comisión Paritaria del presente Convenio, que dispondrá de un plazo máximo de siete días para pronunciarse. La Comisión Paritaria se pronunciará por resolución motivada, en la que, al menos, queden reflejados los hechos. En caso de desacuerdo, cada representación de la citada Comisión podrá expresar su pronunciamiento, con referencia a los hechos que lo motivan.

5. Cuando la intervención de la Comisión Paritaria hubiera sido sin acuerdo, las partes deberán seguir las previsiones del artículo 82.3 del Estatuto de los Trabajadores, recurriendo en primer lugar a los procedimientos establecidos en los acuerdos sobre solución autónomas de conflictos (ASAC) que resulten de aplicación.

TÍTULO IV

Tiempo de trabajo y Conciliación de la Vida laboral y familiar

Artículo 16. *Jornada de trabajo.*

1. La jornada de trabajo será fijada por cada Registro, sin que puedan superarse las 1760 horas de trabajo efectivo de promedio en cómputo anual.

2. El horario de trabajo será fijado en cada Registro atendiendo a las necesidades y peculiaridades del servicio.

Artículo 17. *Vacaciones.*

El personal de los Registros tendrá derecho al disfrute de veintitrés días laborables de vacaciones anuales retribuidas por cada año completo de servicio o proporcionalmente al tiempo trabajado, de los cuales, diez días laborables deberán disfrutarse obligatoriamente de forma consecutiva en el periodo comprendido entre el quince de junio y quince de septiembre. A tal efecto se entenderán como inhábiles los sábados salvo que concurra un servicio de guardia.

Cuando el periodo de vacaciones fijado en el calendario de la empresa al que se refiere el párrafo anterior coincida en el tiempo con una incapacidad temporal, se estará a lo dispuesto en el número 3 del artículo 38 del Estatuto de los Trabajadores.

En el ámbito de empresa se podrá convenir un régimen distinto de vacaciones, en función de la distribución y organización del tiempo de trabajo.

El calendario de vacaciones se fijará en cada Empresa. El trabajador conocerá las fechas que le correspondan, al menos dos meses antes del comienzo del disfrute.

Los ingresados con posterioridad a 1 de enero y los que cesen antes de 31 de Diciembre, tendrán derecho a la parte proporcional de vacaciones de acuerdo con el tiempo de servicio prestado durante el año a que corresponden. En el supuesto de cese antes de 31 de Diciembre, habiéndose disfrutado ya las vacaciones se tendrá en cuenta el exceso, compensándolo mediante deducción en metálico de la liquidación finiquita que haya de percibir el interesado.

Artículo 18. *Descanso semanal, Festivos y Permisos.*

En materia de descanso semanal, festivos y permisos, se aplicará lo dispuesto en los apartados 1 a 3 del artículo 37 del Estatuto de los Trabajadores, con las mejoras que seguidamente se señalan:

1. Tres días naturales por causa de nacimiento de hijo.
2. Hasta cuatro días por asuntos particulares, tomados día a día y por cada año natural. Tales días no podrán acumularse en ningún caso a las vacaciones anuales retribuidas.
3. Establecimiento de los días 24 y 31 de diciembre como turno especial de sábados establecido en la disposición adicional primera.

Artículo 19. *Descanso por maternidad y paternidad.*

El personal de los Registros disfrutará del descanso por maternidad y paternidad en los términos regulados en los artículos 48.4 y 48 bis del Estatuto de los Trabajadores.

Artículo 20. *Lactancia.*

El permiso de lactancia se regulará en los términos contenidos en el artículo 37.4 del Estatuto de los Trabajadores. Quien ejerza este derecho podrá acumularlo en jornadas completas previo acuerdo con el Registrador.

Artículo 21. *Reducción de jornada por cuidado de Hijos y/o Familiares.*

La reducción de jornada prevista para lo supuesto de cuidado de hijos y/o de familiar, se regirá por lo dispuesto en los artículos 37.5 y 37.6 del Estatuto de los Trabajadores.

Artículo 22. *Permisos sin sueldo.*

Los trabajadores tendrán derecho a disfrutar de un permiso sin sueldo por un máximo de treinta días naturales al año, fraccionable en dos períodos de quince días naturales, por los siguientes motivos:

- a) Adopción en el extranjero.
- b) Sometimiento a técnicas de reproducción asistida.
- c) Hospitalización prolongada por enfermedad grave del cónyuge, padres, madres o hijos.

Artículo 23. *Suspensión de contratos.*

Las causas de suspensión de contratos de la relación laboral del personal de los Registros, se regirán por los artículos 45 y siguientes del Estatuto de los Trabajadores y demás disposiciones concordantes. En los supuestos de suspensión de contratos por causas económicas, organizativas, técnicas o de producción, se estará a lo dispuesto en el artículo 47 del Estatuto de los Trabajadores.

Artículo 24. *Excedencias.*

La excedencia en los Registros podrá ser voluntaria o forzosa y se regirá por lo dispuesto en el artículo 46 del Estatuto de los Trabajadores.

Cuando la excedencia voluntaria tenga una duración de cuatro a seis meses el trabajador excedente tendrá derecho a la reserva de su puesto de trabajo.

Artículo 25. *Violencia de género.*

Los empleados de los Registros reconocidas como víctimas de la violencia de género por resolución administrativa o judicial, además de los derechos que se le reconocen en la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, tendrán los derechos contenidos en el artículo 40.3, bis del Estatuto de los Trabajadores, sobre cuyo ejercicio se guardará la más estricta confidencialidad.

TÍTULO V

Censo, Subrogación, Traslado y Extinción de la relación laboral

Artículo 26. *Censo.*

Habida cuenta de la gran trascendencia que la subrogación del personal tiene para la continuidad y estabilidad de

los Registros, así como de la importancia que por parte de los Registradores se concede a la promoción profesional de sus empleados, es necesario e imprescindible, para el empleador y su patronal, conocer en todo momento el número, composición y Grupo Profesional de dichos empleados. Por ello, es preciso contar con un censo del personal permanentemente actualizado y al alcance de todos los Registradores.

A tal fin, la APR organizará y gestionará la llevanza del censo de todo el personal al servicio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España agrupando a dicho personal en función de los Grupos Profesionales. Junto con el nombre, apellidos y DNI de cada empleado, constará el Grupo Profesional al que pertenece así como la fecha de ingreso en el Grupo Profesional y en el Registro.

Para el exacto cumplimiento de lo anterior, cada Registrador remitirá a la APR, por «vía electrónica», los datos necesarios para la confección de dicho censo, así como las alteraciones que se produzcan en su Registro en cuanto a la composición y variaciones en los Grupos de empleados.

La representación legal de los trabajadores, cuando la hubiere, tendrá derecho a acceder a las siguientes cuestiones:

- Relación del número de empleados clasificados por grupos profesionales.
- Fecha de ingreso en el Registro.
- Fecha de ingreso en el Grupo Profesional.
- Grupo Profesional.
- Porcentaje de participación de los grupos IV y V.

Artículo 27. *Bolsa de Trabajo.*

La APR gestionará una bolsa de trabajo en la sede de la misma y a cargo de personal de la citada asociación.

Esta bolsa de trabajo se nutrirá de empleados de Registros de probada competencia que por cuestiones puntuales del mercado se vean privados de su puesto de trabajo, o quieran trasladarse, así como de aquellas personas que a juicio de la citada asociación reúnan los requisitos suficientes para poder ser contratadas en una oficina registral.

A dicha bolsa de trabajo podrán acudir todos los Registradores, asociados o no, si bien estos últimos deberán satisfacer un canon que se fijará por la APR, por la selección de personal y la gestión de la misma.

La finalidad de esta bolsa es proporcionar a los Registradores un personal con experiencia y cualificado, apto para poder ser operativo desde el momento de su contratación.

Artículo 28. *Traslado y subrogación.*

El traslado, o cualquier otra causa de cese del Registrador en la titularidad de su Registro, no producirá la extinción de las relaciones laborales existentes en aquel momento, operando la subrogación en ellas del nuevo Titular o Interino, en los términos que se prevén en el presente Convenio.

Los acuerdos o pactos que celebre un Registrador con los respectivos empleados en orden a otro sistema y cuantías retributivos de los previstos en este convenio, así como cualquier incremento o subida de remuneración pactada al margen del mismo, sólo producirán efectos entre las partes y no obligarán en ningún caso y bajo ningún concepto a los posteriores Registradores interinos o titulares.

A tal efecto, se acompañará al Acta de Toma de Posesión y Cese un documento expedido por la APR, en el que constarán las relaciones laborales existentes en ese Registro y que deberá ser firmado por ambos Registradores, y de existir, por la representación legal de los trabajadores. La firma de dicho anexo implicará conformidad y subrogación plena en las relaciones laborales en él comprendidas, a excepción de lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 29. *Traslados obligatorios por movilidad geográfica.*

En caso de división de un Registro en varios, por efecto de nueva demarcación establecida por el Ministerio de Justicia, o por cualquier otra causa que conlleve la creación de otro u otros Registros, con o sin traslado de capitalidad, la adscripción de sus empleados a uno u otro no supondrá extinción de la relación laboral y se efectuará de acuerdo con las siguientes reglas:

1.º Los registradores titulares de la oficina u oficinas afectadas determinarán el número de empleados que precisa cada una de las oficinas resultantes de la división, de acuerdo con sus necesidades. De tal determinación se dará traslado a los representantes de los trabajadores de la oficina, si los hubiere, o a los propios trabajadores, con una antelación de 30 días.

2.º Si los registradores titulares de la oficina y el personal afectado por la división alcanzaran un acuerdo unánime en la distribución del personal entre las oficinas, se estará a tal acuerdo.

3.º En defecto de acuerdo, el conflicto será sometido con carácter vinculante a la Comisión Paritaria del presente Convenio que resolverá, aplicando los siguientes criterios:

- a) Subrogación empresarial del personal del Registro matriz, en los términos fijados en los apartados b) y c).

- b) Distribución proporcional de los trabajadores en función de su pertenencia al Grupo Profesional.
- c) Distribución proporcional de los trabajadores en función del volumen de trabajo.

Artículo 30. *Traslado voluntario del trabajador.*

Para cubrir un puesto de trabajo vacante de un determinado Grupo Profesional, el registrador podrá contratar a un trabajador del mismo Grupo Profesional que en ese momento estuviera en activo en otro registro distinto. En tal caso se considerará que el trabajador accede al nuevo puesto por vía de traslado, a los solos efectos de conservar su Grupo Profesional y antigüedad, de acuerdo con lo pactado en el convenio. El traslado del empleado requerirá la conformidad del registrador que le contrata y del propio trabajador, que deberá constar por escrito.

Dado que la contratación del trabajador tiene carácter voluntario, el empleado no tendrá derecho alguno a compensación por gastos, incluso cuando la incorporación al nuevo registro implique cambio de domicilio.

Artículo 31. *Jubilación.*

Se producirá la jubilación con carácter voluntario cuando el empleado del Registro alcance la edad legal de jubilación, prevista en la normativa vigente en cada momento, siempre y cuando tenga cubierto el período mínimo de cotización a la Seguridad Social para tener derecho a la pensión de jubilación. En caso de no tener cubierto este período mínimo, podrá continuar trabajando hasta cumplir este requisito.

Artículo 32. *Extinción de la relación laboral.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la relación laboral entre el Registrador y su personal se extinguirá por las causas previstas en el Estatuto de los Trabajadores.

Cualquiera que sea la causa motivadora del despido y su calificación, las indemnizaciones abonadas a los trabajadores se imputarán en el concepto de gastos del Registro, salvo acuerdo en otro sentido adoptado por convenio de empresa.

TÍTULO VI

Infracciones y Sanciones

Artículo 33. *Procedimiento sancionador.*

Las sanciones por faltas leves serán impuestas por el Registrador sin necesidad de expediente disciplinario bastando la comunicación escrita al interesado.

Para la imposición de sanciones por faltas graves y muy graves será preciso instruir expediente disciplinario conforme al siguiente procedimiento:

a) La apertura del expediente disciplinario al trabajador se iniciará mediante la notificación escrita al mismo del pliego de cargos, en el que se expresarán los hechos constitutivos de la presunta falta y su fecha.

b) El trabajador, en el plazo de cinco días hábiles contados desde la recepción de la notificación, podrá presentar las alegaciones que estime pertinentes por medio de escrito dirigido al Registrador. Transcurrido dicho plazo, habiéndose o no presentado las alegaciones, el Registrador comunicará al trabajador la resolución que en definitiva adopte en un plazo máximo de siete días naturales. La finalización del expediente disciplinario se producirá en el momento de la recepción efectiva de dicha comunicación por el trabajador.

c) En el supuesto de que el trabajador expedientado tenga la condición de representante legal de los trabajadores, deberá ser oído el comité de empresa o los restantes delegados de personal, en los términos previstos en el artículo 68 a) del Estatuto de los Trabajadores.

d) En todos los casos de comisión de faltas graves y muy graves, será preceptivo que se dé conocimiento de los hechos, mediante comunicación escrita y en los mismos plazos que para el trabajador, a los representantes de los trabajadores en el centro de trabajo. En caso de conocimiento por parte de la empresa de afiliación sindical por parte del trabajador, el Registrador tendrá obligación de comunicarlo a su organización sindical.

Artículo 34. *Suspensión cautelar de empleo.*

Cuando la falta pueda ser considerada como muy grave, el Registrador podrá acordar la suspensión de empleo del trabajador expedientado hasta la finalización del expediente disciplinario.

Artículo 35. *Prescripción de las infracciones.*

Las faltas leves prescribirán a los diez días, las graves, a los veinte días, y las muy graves, a los sesenta días a partir

de la fecha en que el Registrador tuvo conocimiento de su comisión y, en todo caso, a los seis meses de haberse cometido. Dichos plazos quedarán interrumpidos desde la apertura hasta la finalización del expediente disciplinario.

Artículo 36. *Graduación de las faltas.*

Las faltas cometidas por los empleados de los Registros, se clasifican, atendida su importancia, trascendencia y grado de culpabilidad, en faltas leves, faltas graves y faltas muy graves.

Artículo 37. *Faltas leves.*

Se consideran faltas leves:

- 1.º Atención al público y compañeros sin la corrección y diligencia debidas
- 2.º Retraso y negligencia en el cumplimiento de las tareas y deberes, siempre y cuando no se deriven perjuicios graves.
- 3.º Incumplimiento del horario de trabajo sin causa justificada, hasta 3 días al mes.
- 4.º La falta de puntualidad no justificada hasta 3 veces al mes.
- 5.º Los errores en el desempeño del trabajo, siempre que no afecten a la normal marcha del trabajo o no se deriven perjuicios graves.
- 6.º La falta de aseo y de limpieza personal.

Artículo 38. *Faltas graves.*

Se consideran faltas graves:

- 1.º La falta de disciplina en el cumplimiento de los deberes.
- 2.º Las ofensas verbales o físicas a superiores o a compañeros.
- 3.º El incumplimiento de las órdenes o instrucciones de los superiores y de las obligaciones concretas del puesto de trabajo, o la negligencia de la que se deriven perjuicios graves.
- 4.º La desconsideración con el público en el ejercicio del trabajo.
- 5.º La falta de asistencia al trabajo sin causa justificada.
- 6.º El incumplimiento del horario de trabajo sin causa justificada durante más de 3 y menos de 10 días al mes.
- 7.º Los errores en el desempeño del trabajo, cuando afecten a la normal marcha del trabajo, siempre que no se deban a la ineptitud sobrevenida o falta de adaptación al puesto no exigible conforme al artículo 52 del Estatuto de los Trabajadores.
- 8.º La falta de puntualidad no justificada más de 3 y menos de 10 veces al mes.
- 9.º El abandono del puesto de trabajo sin causa justificada.
- 10.º La negligencia en la custodia del material propio del Registro.
- 11.º La reiterada falta de aseo y de limpieza.
- 12.º El empleo de teléfonos móviles durante la jornada laboral contraviniendo las instrucciones del Registrador.
- 13.º El incumplimiento de las obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales y de protección de datos de carácter personal.
- 14.º La reincidencia en la comisión de faltas leves, dentro de un semestre, cuando haya mediado sanción por las mismas.

Artículo 39. *Faltas muy graves.*

Se consideran faltas muy graves:

- 1.º El fraude, deslealtad y abuso de confianza en las gestiones encomendadas, así como, cualquier conducta constitutiva de delito.
- 2.º La trasgresión de la buen fe contractual.
- 3.º La negligencia en la custodia de documentos o fondos o su apropiación o utilización indebidas.
- 4.º La manifiesta insubordinación al Registrador.
- 5.º La falta de asistencia al trabajo, no justificada, durante 3 o más días al mes.
- 6.º La falta reiterada de puntualidad, no justificada, durante 10 ó más días al mes, o durante más de 20 días al trimestre.
- 7.º La aceptación de remuneración o ventaja de cualquier tipo de personas interesadas en el despacho de documentos y por esta razón.
- 8.º El quebrantamiento del secreto profesional.
- 9.º La disminución continuada y voluntaria en el rendimiento de trabajo normal o pactado.
- 10.º La simulación de enfermedad o accidente.

11.º El retraso y negligencia en el cumplimiento de las tareas y deberes así como los errores en el desempeño del trabajo de los que se deriven perjuicios graves.

12.º La utilización o difusión indebida de datos o asuntos de los que tenga conocimiento por razón del trabajo que desempeña.

13.º El acoso por razón de origen racial o étnico, religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual, y el acoso moral, sexual o por razón de sexo al empresario o a las personas que trabajen en la empresa.

14.º El acoso laboral.

15.º La embriaguez habitual o toxicomanía si repercuten negativamente en el trabajo.

16.º Utilización de los medios de comunicación de la empresa para usos distintos para los que esté habilitado, incluido el correo electrónico.

17.º La obstaculización del ejercicio de libertades públicas y derechos sindicales, como los de expresión, reunión, manifestación y huelga.

18.º La tolerancia de los superiores respecto a otras faltas de los subordinados.

19.º El uso de información privilegiada como consecuencia del desempeño del trabajo en el Registro con fines personales, particulares o para terceros, con o sin ánimo de lucro, será sancionado con despido inmediato.

20.º El ejercicio de las profesiones de Abogado, Procurador de los Tribunales, Gestor, Perito Tasador y cualesquiera otras análogas, siempre que conlleve e implique el uso de información privilegiada obtenida por el desarrollo de las funciones propias del Registro, será sancionado con despido inmediato.

21.º La reincidencia en la comisión de faltas graves, dentro de un período de seis meses, cuando haya mediado sanción por las mismas.

Artículo 40. Sanciones

Las sanciones correspondientes a las faltas cometidas serán:

A) Para las faltas leves:

Suspensión de empleo y sueldo hasta 3 días, calculándose proporcionalmente el salario de los empleados de los grupos IV y V.

B) Para las faltas graves:

Suspensión de empleo y sueldo de 4 a 20 días, calculándose proporcionalmente el salario de los empleados de los grupos IV y V.

C) Para las faltas muy graves:

1.º Suspensión de empleo y sueldo de 21 días a 60 días, calculándose proporcionalmente el salario de los empleados de los grupos IV y V.

2.º Despido.

Todas las sanciones impuestas serán ejecutivas desde el momento que se comuniquen sin perjuicio del derecho que le corresponda a la persona sancionada a reclamar ante la jurisdicción competente.

Los representantes legales de los trabajadores, si los hubiere, serán informados de las sanciones graves y muy graves que se impongan por el Registrador.

TÍTULO VII

Comisión Paritaria

Artículo 41. Funciones.

La Comisión Paritaria tendrá como misión la interpretación de las cláusulas y condiciones de este Convenio, así como el control y seguimiento de la aplicación del mismo.

En consecuencia, las partes firmantes del Convenio se comprometen a que las situaciones litigiosas que afecten a los trabajadores incluidos en su ámbito de aplicación, previamente al planteamiento del conflicto colectivo, serán sometidas a la Comisión Paritaria.

Tendrá además cualesquiera otras funciones que resulten de las normas legales vigentes o que se establezcan en lo sucesivo y se refieran a la interpretación, cumplimiento o ejecución de este Convenio.

Artículo 42. Composición.

La Comisión Paritaria estará compuesta por seis miembros, de los cuales, tres serán designados por la APR y los tres restantes serán elegidos por la representación legal de los trabajadores firmantes del presente convenio. Cada miembro tendrá un voto que podrá delegar por escrito en otro miembro de su misma representación. La APR podrá designar únicamente dos miembros con tres votos.

La Comisión quedará constituida en el plazo máximo de un mes a partir de la fecha de publicación en el «BOE» del presente Convenio. En la primera reunión se dotará a la misma de un Reglamento de Funcionamiento.

La Comisión nombrará en su seno un Presidente y un Secretario que no podrán pertenecer a la misma organización. Los cargos tendrán la duración de la vigencia del Convenio y rotarán entre ambas representaciones.

Artículo 43. *Funcionamiento.*

La Comisión vendrá obligada a reunirse, como mínimo, una vez al año, y a petición de cualquiera de las partes, siempre que existan causas fundadas y suficientes y previa convocatoria.

Las convocatorias se realizarán por el Presidente por escrito, haciendo constar lugar, fecha y hora de la reunión, así como el orden del día a tratar y serán remitidas a cada miembro con un plazo de antelación de 10 días a la fecha de celebración. La Comisión podrá constituirse y adoptar acuerdos cuando estén presentes, al menos, dos miembros de cada parte (patronal y sindical). Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de cada grupo, en la forma que determine el reglamento.

El domicilio de la Comisión Paritaria será el de la Asociación Profesional de los Registradores. Dicha comisión será atendida por el personal de la APR y se financiará con cargo a las cuotas que satisfagan todos los Registradores.

Artículo 44. *Resoluciones.*

En materias de su competencia, las cuestiones que se le sometan habrán de formularse por escrito fundamentado. La Comisión Paritaria resolverá en el plazo máximo de veinte días hábiles a contar desde la fecha en que reciba el escrito, previa audiencia de los interesados y práctica de las pruebas que estime pertinentes.

No podrán intervenir en la deliberación y votación los miembros que sean parte interesada en las cuestiones sometidas a debate.

Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, se dará el trámite por cumplido y quedará expedito el derecho de las partes a acudir a la jurisdicción competente.

TÍTULO VIII

Seguridad, salud laboral e igualdad

Artículo 45. *Seguridad y salud laboral.*

1. Derecho a la protección de la integridad en el trabajo.

Los trabajadores de los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España tienen derecho a una protección eficaz de su integridad física, psíquica y moral y, en consecuencia, a una adecuada política de seguridad y salud en el trabajo, así como el correlativo deber de observar y poner en práctica las medidas de prevención de riesgos que se adopten legal y reglamentariamente.

En este sentido los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y sus empleados se obligan a observar y cumplir las disposiciones contenidas en la normativa que sobre seguridad y salud laboral se encuentren vigentes en cada momento, y de forma especial las del artículo 19 del Estatuto de Trabajadores, la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y sus disposiciones de desarrollo, así como el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

A estos efectos, como complementarias de las normas anteriormente citadas, se entiende que son normativa específica para el sector de los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España las siguientes:

El Real Decreto 486/97, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o aquella que la desarrolle o modifique.

El Real Decreto 488/97, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud, relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización, o aquella que la desarrolle o modifique.

Junto con la normativa anterior, serán consideradas, también, las recomendaciones contenidas en:

– La Guía Técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de equipos que incluyan pantallas de visualización, del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el trabajo

– La Guía Técnica para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de los lugares de trabajo, del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el trabajo.

– El Protocolo de reconocimientos médicos para usuarios de pantallas de visualización del Ministerio de Sanidad.

2. Políticas de prevención.

Asimismo los trabajadores de los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España tienen el derecho a participar en la formulación de la política de prevención de sus respectivos centros de trabajo y en el control de las medidas adoptadas en desarrollo de las mismas, en los términos establecidos en el artículo 34 de la citada Ley 31/1995.

La representación de la parte empresarial estará obligada a impartir a su cargo cursos y conferencias de formación en prevención de riesgos laborales, en los términos previstos por el artículo 19.4 del Estatuto de los Trabajadores.

3. Prevención del acoso.

Conscientes de la necesidad de prevenir y combatir el acoso laboral en las oficinas registrales, las partes firmantes del II Convenio Colectivo se comprometen a elaborar en el plazo máximo de tres meses, desde la entrada en vigor de dicho Convenio Colectivo, un protocolo para la prevención del acoso laboral, en cualquiera de sus modalidades: moral, sexual y/o por razón de sexo, en los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España, y el establecimiento de un procedimiento especial para los casos que puedan producirse en el sector.

4. Igualdad.

Las partes firmantes de este Convenio declaran su voluntad de respetar la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres que tiene por objeto principal, garantizar el principio de igualdad de trato en el trabajo a todos los efectos, no admitiéndose discriminaciones por razón de sexo, estado civil, edad, raza o etnia, religión o convicciones, discapacidad, orientación sexual, ideas políticas, afiliación o no a un sindicato, etc.

Se pondrá especial atención en cuanto al cumplimiento de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres.

TÍTULO IX

Derecho supletorio

Artículo 46. *Derecho supletorio.*

En todo lo no previsto en el presente Convenio se estará a lo dispuesto en el Estatuto de los Trabajadores y Legislación laboral vigente.

Disposición Transitoria Primera. *Integración de los Auxiliares de 1ª y 2ª en el Grupo IV.*

Con efectos del próximo 1 de enero de 2014, los Auxiliares de 1ª y 2ª se integrarán en el Grupo IV (auxiliares). Los Auxiliares de 2ª habrán de superar un curso de formación de carácter obligatorio, que se llevará a cabo en el período comprendido entre el 1 de octubre y el 20 de diciembre de 2013, a través de los correspondientes Decanatos. La negativa a realizar los citados cursos se sancionará como falta grave.

Durante el primer año, los Auxiliares 2ª que se hayan integrado en el Grupo IV, percibirán en concepto de remuneración (incluida la participación) un importe equivalente al salario percibido en el año anterior, respetando los límites salariales del artículo 12 de este convenio.

Disposición transitoria segunda. *Cómputo de la antigüedad del grupo IV.*

La antigüedad en el Grupo IV (auxiliares) se computará para los antiguos Auxiliares 2ª, desde el uno de enero de dos mil catorce y para los antiguos Auxiliares 1ª, desde la fecha en que adquirieron dicha categoría.

Disposición Transitoria Tercera. *Pruebas de acceso ordinarias.*

Las pruebas de acceso de carácter ordinario, para promocionar a los Grupo IV (auxiliares) y Grupo V (oficiales), se realizarán cada 2 años, siendo el primer examen en el mes de noviembre de 2014 salvo imposibilidad técnica, en cuyo caso sería en noviembre de 2015.

Disposición transitoria cuarta. *Personal sin titulación para acceso a Grupo IV.*

Los empleados de los Registros que a la fecha de entrada en vigor del presente convenio no tengan la titulación suficiente para acceder al Grupo IV (auxiliares), se integrarán en el Grupo Profesional I, percibiendo su remuneración salarial de acuerdo con los límites salariales establecidos en el artículo 12, hasta la extinción de su relación laboral.

Disposición transitoria quinta. *Equiparación de Títulos.*

Para aquellos empleados de los Registros que a la fecha de entrada en vigor del presente convenio, ostenten el Título de BUP o equivalente, se les equipará al Bachillerato o equivalente, a los efectos de poder acceder a las pruebas de promoción al Grupo Superior.

Disposición adicional primera. *Guardias de los sábados y del 24 y 31 de diciembre.*

La mañana de los sábados y del 24 y 31 de diciembre tendrá la consideración, en el presente convenio, de servicios especiales de guardia, que serán atendidos por el número de trabajadores que sean necesarios para la correcta prestación del servicio, atendiendo al volumen del Registro y a las necesidades organizativas y productivas de la actividad. Los turnos se realizarán de forma rotatoria entre todos los trabajadores y serán conocidos por los empleados con una antelación mínima de 15 días. El tiempo de trabajo utilizado para la realización de estas guardias será compensado por su equivalente en tiempo de descanso para el trabajador o trabajadores afectados y será fijado de mutuo acuerdo entre las partes, atendiendo a las necesidades organizativas y productivas de la actividad, y siempre dentro de los 4 meses siguientes a su realización.

Para el supuesto de que se publicara una norma de rango superior sobre la regulación de las guardias de los sábados en los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España, lo dispuesto en la presente disposición adicional quedará derogada, por lo dispuesto en aquélla.

Disposición adicional segunda. *Prórroga de Vigencia.*

Desde el 1 de julio de 2013, -fecha de la firma del presente convenio- y hasta la fecha de su publicación en el «BOE», se entenderá prorrogado el I Convenio Colectivo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Y para el supuesto de que a fecha 31 de diciembre de 2013 no se hubiera publicado el presente convenio en el «BOE», dicho I Convenio Colectivo perderá su vigencia.

Para el caso que la Dirección General de Empleo rechace la inscripción del presente Convenio se entenderá prorrogado el I Convenio Colectivo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, durante el trámite de subsanación.

ANEXO

Promoción profesionales

La APR organizará cada dos años los exámenes para la promoción del personal. Estos exámenes tendrán lugar en el mes de noviembre. El examen será único para cada Grupo Profesional y para toda España. Se realizará con carácter presencial en la sede que previamente se determine para cada Comunidad Autónoma, y su corrección se llevará a cabo por un Tribunal único con sede en Madrid. Dicho Tribunal estará formado por los Registradores designados por la APR y por un Secretario designado por la representación sindical firmante del Convenio.

A efectos de la realización de los exámenes, la APR comunicará a las organizaciones sindicales firmantes con al menos tres meses de antelación, la fecha, el lugar de la celebración de los exámenes y las normas que lo regulen para que puedan designar al secretario que formará parte del Tribunal corrector.

Con quince meses de antelación a la fecha en que se vayan a realizar los exámenes la APR comunicará a todo el personal de los Registros así como a las organizaciones sindicales, los programas y los textos, así como el tipo de examen que se llevará a efecto.

Para facilitar la preparación de los exámenes la APR organizará telemáticamente, o bien a distancia, los cursos preparatorios de dicho examen mediante los textos para los distintos Grupos que prepare dicha asociación y del que tendrán puntual conocimiento las organizaciones sindicales firmantes.

La materia a impartir en dichos cursos comprenderá Registro de la Propiedad, Mercantil, de Bienes Muebles y Oficina Liquidadora, así como cualquier otra materia cuyo conocimiento sea necesario para el desempeño de las funciones actualmente encomendadas o que se puedan encomendar en un futuro a los Registros.

Los empleados del Grupo II tendrán como límite tres convocatorias para obtener el ascenso al Grupo IV.

Los exámenes constarán de una parte teórica y una parte práctica.

Para sufragar los gastos ocasionados por los exámenes los examinandos y todos los registradores satisfarán la cuota necesaria para hacer frente a dichos gastos, cuota que será devuelta cuando el examinando no pueda realizar el examen por causa justificada a criterio del Tribunal. Dicha cuota será fijada por la APR en función de los gastos de organización y montaje de las sedes materiales donde se celebrarán las pruebas, así como del número de examinandos.

Una vez superadas las pruebas oportunas y, obtenido el ascenso al correspondiente Grupo Profesional, los efectos derivados de dicha promoción comenzarán a partir del mes de enero siguiente a la celebración del examen.

A los exámenes podrá concurrir todo empleado que lo desee siempre y cuando cumpla con los requisitos fijados para la promoción al correspondiente grupo según convenio, y que en los últimos seis meses anteriores a la fecha de la convocatoria no haya sido objeto de sanción por falta muy grave.

Anunciada la celebración de las pruebas los interesados deberán presentar la documentación que les posibilite a celebrarlas en el plazo máximo de dos meses. La APR publicará la lista definitiva de admitidos a examen con al menos tres meses de antelación, sin perjuicio de que los defectos formales que se observen en la documentación presentada se comuniquen a los interesados para su posible subsanación antes de dicha fecha.

Formación continuada

La APR se compromete a realizar al menos una vez al año cursos de formación continuada o reciclaje para los empleados que ostenten el Grupo de Auxiliar y Oficial y cuyo contenido consistirá en materias relacionadas directamente con la oficina registral, tales como informática, gestión documental, idiomas, contabilidad, así como cualesquiera otros que se consideren necesarios para el adecuado funcionamiento del servicio público encomendado a los Registradores. A tal fin la APR comunicará a las organizaciones sindicales la naturaleza, duración y modo de impartirlo.

En este sentido, la APR organizará la celebración de estos cursos bien directamente, o bien a través de las distintas plataformas y/o centros educativos con los que establezca los oportunos convenios al efecto.

Para la realización de estos cursos la APR podrá ser auxiliada por Oficiales y Auxiliares de los Registros que, por su especial dedicación y cualificación quieran participar en esta tarea formativa.

Las organizaciones sindicales firmantes gestionarán su acción formativa con arreglo a lo previsto en el RD 395/2007 de 23 de marzo.

Son partes firmantes de este convenio:

Por la parte empresarial:

En representación de la Asociación Profesional de Registradores (APR): D.^a Carmen Gómez-Meana Crespo, D. José Manuel Alonso Ureba, D. José Antonio Utrera-Molina Gómez y D. Vicente Carbonell Serrano y D.^a Zaida Rodríguez Rivera, en calidad de letrada asesora.

Por la parte social:

En representación del Sindicato Independiente de Oficiales y Auxiliares de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España (SIOYA/CSI-F): D. Lucio Matía Paredes, D. Carlos Moreno López, D. José Antonio de la Herran Vidaurrazaga, D. Felipe Colmenarejo del Valle y D. Pedro Poves Oñate, este último en calidad de letrado asesor.

En representación del Sindicat dels Empleats dels Registres de la Propietat i Mercantils de Catalunya (SRC/CSI-F):

D. Jordi Maldonado Dot y D. Agustí Ayats Dabau.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y COMPETITIVIDAD

10569 *Resolución de 3 de octubre de 2013, 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 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; y la lista de entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. (BOE núm. 243, de 10-10-2013).*

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, establece una serie de mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago.

A tal fin, al citado Real Decreto-ley se incorporó un código de buenas prácticas al que podrán adherirse las entidades y cuyo seguimiento será supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Asociación Hipotecaria Española.

Concretamente, el Real Decreto-ley establece en su artículo 5 que el «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», previsto en el anexo, será de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. El artículo 5 señala, igualmente, que las entidades comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. Asimismo, dispone que en los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación de la lista de entidades adheridas, en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el «Boletín Oficial del Estado».

Por otra parte, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios,

reestructuración de deuda y alquiler social, ha procedido a modificar el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, y prevé en su disposición transitoria octava que las entidades comunicarán su adhesión a las modificaciones introducidas en el Código de Buenas Prácticas por la referida Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que las entidades que no se adhieran a las mismas seguirán obligadas en los términos del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, en su versión originaria.

Por todo ello, en virtud de lo previsto en el artículo 5.3 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, resuelvo:

Ordenar la publicación en la Sede Electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el «Boletín Oficial del Estado», de la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas en la versión prevista por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, desde la entrada en vigor de esta ley, hasta el día de la presente resolución, según anexo I adjunto.

Ordenar la publicación en la Sede Electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el «Boletín Oficial del Estado», de 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 la vivienda habitual, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, hasta el día de la presente resolución, según anexo II adjunto.

Madrid, 3 de octubre de 2013.–El Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, Fernando Jiménez Latorre.

ANEXO I

Lista de entidades que han comunicado su adhesión al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», en la versión prevista por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, desde su entrada en vigor hasta el día de la presente resolución

Banca March, S.A.
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
Banco Caixa Geral, S.A.
Banco Caminos, S.A.
Banco Cooperativo Español, S.A.
Banco de Sabadell, S.A.
Banco Gallego, S.A.
Banco Mare Nostrum, S.A.
Banco Popular-E, S.A.
Banco Popular Español, S.A.
Banco Popular Pastor, Sociedad Anónima.
Banco Santander, S.A.
Bankia, S.A.
Bankinter, S.A.
Bankoa, S.A.
Barclays Bank, S.A.
CaixaBank, S.A.
Caixa Popular-Caixa Rural, S. Coop. de Crédito V.
Caixa Rural D'Algemesi, S. Coop. V. de Crèdit.
Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito.
Caja Rural de Casas Ibáñez, S. Coop. De Crédito de Castilla-La Mancha.
Caja Rural de Gijón, Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Guissona, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Mota del Cuervo, Soc. Coop. De Crédito de Castilla-La Mancha.
Caja Rural de Navarra, S. Coop. de Crédito.
Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Soria, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Cajasierte, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Cajasur Banco, S.A.
Ibercaja Banco, S.A.
ING Direct NV, Sucursal en España.
Kutxabank, S.A.
NCG Banco, S.A.

Nueva Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Popular Banca Privada, S.A.
Targobank, S.A.
Unicaja Banco, S.A.

ANEXO II

Lista de entidades que han comunicado su adhesión al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en su versión originaria

Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.
Banco de Castilla-La Mancha, S.A.
Banco Espirito Santo, S.A., Sucursal en España.
Banco Etcheverría, S.A.
Banco Grupo Cajatres, S.A.
Banco Mediolanum, S.A.
Caixa de Credit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crédito.
Caixa Rural Albalat dels Sorells, Cooperativa de Crédito Valenciana.
Caixa Rural Altea, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
Caixa Rural Benicarló, S. Coop. de Crèdit V.
Caixa Rural de Callosa D'en Sarrià, Cooperativa de Crédito Valenciana.
Caixa Rural de L'Alcudia, Sociedad Cooperativa Valenciana de Crédito.
Caixa Rural de Turís, Cooperativa de Crédito Valenciana.
Caixa Rural Galega, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada Gallega.
Caixa Rural la Vall San Isidro, Sociedad Cooperativa de Crédito Valenciana.
Caixa Rural les Coves de Vinromà, S. Coop. de Crèdit V.
Caixa Rural Sant Josep de Vilavella, S. Coop. de Crèdit V.
Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
Caixa Rural Vinaròs, S. Coop. de Crèdit V.
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.
Caja de Arquitectos, S. Coop. de Crédito (Arquia).
Caja de Crédito Cooperativo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Novanca).
Caja de Crédito de Petrel, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.
Caja Rural Católico Agraria, S. Coop. de Crédito V.
Caja Rural Central, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, Sociedad Cooperativa de Crédito, (Globalcaja).
Caja Rural de Albal, Cooperativa Crédito Valenciana.
Caja Rural de Alginet, Sociedad Cooperativa Crédito Valenciana.
Caja Rural de Almendralejo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajalmendralejo).
Caja Rural de Asturias, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Baena Ntra. Sra. de Guadalupe, Sociedad Cooperativa de Crédito Andaluza.
Caja Rural de Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Cañete de las Torres, Ntra. Sra. del Campo, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
Caja Rural de Casinos, S. Coop. de Crédito V.
Caja Rural de Castilla-La Mancha, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Cheste, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Córdoba, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Extremadura, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Teruel, Sociedad Cooperativa de Crédito.
Caja Rural de Útrera, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
Caja Rural de Villamalea, S. Coop. de Crédito Agrario de Castilla-La Mancha.
Caja Rural de Villar, Coop. de Crédito V.
Caja Rural de Zamora, Cooperativa de Crédito.
Caja Rural del Sur, S. Coop. de Crédito.
Caja Rural la Junquera de Chilches, S. Coop. de Crédito V.
Caja Rural Ntra. Sra. del Rosario, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
Caja Rural Nuestra Madre del Sol, S. Coop. Andaluza de Crédito.
Caja Rural San Isidro de Vilafames, S. Coop. de Crédito V.
Caja Rural San Jaime de Alquerías Niño Perdido, S. Coop. de Crédito V.

Caja Rural San José de Almassora, S. Coop. de Crédito. V.
Caja Rural San José de Burriana, S. Coop. de Crédito V.
Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.
Caja Rural San Roque de Almenara, S. Coop. de Crédito V.
Catalunya Banc, S.A.
Colonya-Caixa D'estalvis de Pollença.
Crèdit Valencia, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.
Liberbank, S.A.
Publicredit, S.L.
UNOE Bank, S.A.

MINISTERIO DE SANIDAD, SERVICIOS SOCIALES E IGUALDAD

10326 *Real Decreto 702/2013, de 20 de septiembre, por el que se modifica el Real Decreto 183/2004, de 30 de enero, por el que se regula la tarjeta sanitaria individual. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

La tarjeta sanitaria individual se define, en el artículo 57 de la Ley 16/2003, de 28 de mayo, de cohesión y calidad del Sistema Nacional de Salud, como un documento administrativo que acredita determinados datos de su titular y facilita el acceso de los ciudadanos a las prestaciones del Sistema Nacional de Salud. La misma ley establece que, sin perjuicio de su gestión por las comunidades autónomas y el Instituto Nacional de Gestión Sanitaria, en sus respectivos ámbitos territoriales, las tarjetas incluirán, de manera normalizada, los datos básicos de identificación del titular de la tarjeta, del derecho que le asiste en relación con la prestación farmacéutica y del servicio de salud o entidad responsable de la asistencia sanitaria. Asimismo, se contempla que los dispositivos que las tarjetas incorporen para almacenar la información básica y las aplicaciones que la traten deberán permitir que la lectura y comprobación de los datos sea técnicamente posible en todo el territorio del Estado.

Por otra parte, la misma Ley 16/2003, de 28 de mayo, encomienda al Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, la generación de un código de identificación personal único para el Sistema Nacional de Salud, mediante el desarrollo de una base de datos que recoja la información básica de los usuarios del Sistema Nacional de Salud, de tal manera que los Servicios de Salud dispongan de un intercambio de información sobre la población protegida, mantenido y actualizado por los propios integrantes del sistema. De este modo se posibilita el cumplimiento del artículo 4.c) de la citada Ley, que establece que los ciudadanos tienen derecho a recibir por parte del servicio de salud de la comunidad autónoma en la que se encuentre desplazado, la asistencia sanitaria del catálogo de prestaciones del Sistema Nacional de Salud que pudieran requerir, en las mismas condiciones e idénticas garantías que los ciudadanos residentes en esa comunidad autónoma.

Para dar cumplimiento a las previsiones de la Ley 16/2003, de 28 de mayo, se promulgó el Real Decreto 183/2004, de 30 de enero, por el que se regula la tarjeta sanitaria individual, que contempla la necesaria normalización de los datos básicos y la disponibilidad de la lectura, en todo el territorio del Estado, de los dispositivos que incorporen las tarjetas para almacenar la información. Asimismo, desarrolla la creación de la base de datos de población protegida por el Sistema Nacional de Salud y el proceso de asignación y características del Código de Identificación Personal del Sistema Nacional de Salud (en adelante CIP-SNS).

Por su parte, el Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, de medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal, y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011 contempla, en su artículo 5, en relación con la tarjeta sanitaria individual, que, a fin de articular de forma homogénea las previsiones del artículo 57 de la Ley 16/2003, de 28 de mayo, el Gobierno, en coordinación con las administraciones sanitarias, establecerá el formato único y común de tarjeta sanitaria válido para todo el Sistema Nacional de Salud. A fin de desarrollar lo dispuesto por el Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, el Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud, en su reunión de 29 de febrero de 2012, aprobó el proyecto de formato único y común de tarjeta sanitaria individual válido para todo el Sistema Nacional de Salud.

En la tramitación de esta norma han sido consultadas y han emitido informe las comunidades autónomas, el Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud y su Comité Consultivo. Igualmente ha sido sometida al informe previo de la Agencia Española de Protección de Datos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, de acuerdo con el Consejo de Estado, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de septiembre de 2013,

DISPONGO:

Artículo único. *Modificación del Real Decreto 183/2004, de 30 de enero, por el que se regula la tarjeta sanitaria individual.*

El Real Decreto 183/2004, de 30 de enero, por el que se regula la tarjeta sanitaria individual, queda modificado como sigue:

Uno. El artículo 3 queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 3. Datos básicos comunes y especificaciones técnicas de la tarjeta sanitaria individual.

1. Con objeto de disponer de datos normalizados de cada persona, en su condición de usuaria del Sistema Nacional de Salud, independientemente del título por el que accede al derecho a la asistencia sanitaria y de la administración sanitaria emisora, todas las tarjetas sanitarias incorporarán una serie de datos básicos comunes y estarán vinculadas a un código de identificación personal único para cada ciudadano en el Sistema Nacional de Salud.

2. Los datos básicos a incluir en el anverso de la tarjeta sanitaria son:

- a) Identidad institucional de la comunidad autónoma o entidad que la emite.
- b) Los rótulos de "Sistema Nacional de Salud de España" y "Tarjeta Sanitaria".
- c) Código de identificación personal asignado por la administración sanitaria emisora de la tarjeta (CIP-AUT).
- d) Nombre y apellidos del titular de la tarjeta.
- e) Código de identificación personal único del Sistema Nacional de Salud (CIP-SNS).
- f) Código de identificación de la administración sanitaria emisora de la tarjeta.

3. En los supuestos en los que así lo autorice la ley, atendidas las necesidades de gestión de las diferentes administraciones sanitarias emisoras, podrán incorporarse además a la tarjeta sanitaria el número del Documento Nacional de Identidad de su titular o, en el caso de extranjeros, el número de identidad de extranjeros, el número de la Seguridad Social, la fecha de caducidad de la tarjeta para determinados colectivos o el número de teléfono de atención de urgencias sanitarias, todos ellos en formato normalizado. Igualmente se podrá incluir una fotografía del titular de la tarjeta sanitaria.

4. A instancia de parte, o de oficio en aquellas administraciones sanitarias que así lo prevean en su normativa, en el ángulo inferior derecho de la tarjeta sanitaria se grabarán, en braille, los caracteres de las iniciales de Tarjeta Sanitaria Individual (TSI).

5. El Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, de acuerdo con las comunidades autónomas y demás administraciones públicas competentes, establecerá los requisitos y los estándares necesarios sobre los dispositivos que las tarjetas incorporen para almacenar la información básica, y las aplicaciones que las traten deberán permitir que la lectura y comprobación de los datos sea técnicamente posible en todo el territorio del Estado.

6. Las características específicas, los datos normalizados y la estructura de la banda magnética de la Tarjeta Sanitaria Individual se adaptarán a las especificaciones que figuran en el anexo.»

Dos. Se modifica el artículo 8 que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 8. Colectivos asegurados a través de regímenes especiales.

A cada titular y beneficiario asegurado a través de regímenes especiales le será expedida una tarjeta sanitaria, con las adecuaciones derivadas de las características de estos regímenes de aseguramiento, con soporte informático, con las características básicas que se definen en este real decreto incluida la asignación de un código de identificación personal del Sistema Nacional de Salud. Los datos de dicha tarjeta sanitaria se incorporarán al sistema de intercambio de información que proporciona la base de datos de población protegida del Sistema Nacional de Salud.»

Tres. Se incorpora un anexo con la siguiente redacción:

ANEXO

Descripción:

(...)

Disposición adicional única. *Sustitución de tarjetas sanitarias individuales.*

El proceso de sustitución de las actuales tarjetas se llevará a cabo de forma progresiva, con motivo de su renovación por cualquier causa o de nuevas emisiones, debiendo estar finalizado antes de cinco años contados a partir de la entrada en

vigor de este real decreto, siempre que las disponibilidades presupuestarias de las diferentes administraciones públicas competentes lo permitan.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».
Dado en Madrid, el 20 de septiembre de 2013.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad,
ANA MATO ADROVER

BANCO DE ESPAÑA

10397 Resolución de 1 de octubre de 2013, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. (BOE núm. 239, de 5-10-2013).

Mes de septiembre de 2013

A) Tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS)¹:

Plazos	Porcentaje
Dos años	0,614
Tres años	0,855
Cuatro años	1,124
Cinco años	1,375
Siete años	1,782
Diez años	2,221
Quince años	2,625
Veinte años	2,737
Treinta años	2,739

B) Tipo necesario para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

Porcentaje

Permuta de Intereses/Interest Rate Swap (IRS) a plazo de un año 10,318

Madrid, 1 de octubre de 2013.–El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Javier Alonso Ruiz-Ojeda.

¹ La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio («BOE» de 6 de julio).

10612 Circular 4/2013, de 27 de septiembre, del Banco de España, por la que se modifica la Circular 3/2008, de 22 de mayo, a entidades de crédito, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos. (BOE núm. 245, de 12-10-2013).

Las pequeñas y medianas empresas (pymes) desempeñan un papel relevante en el crecimiento económico y en el empleo. Las dificultades por las que atraviesan están llevando a que tanto a nivel nacional como europeo se estén analizando medidas que permitan mejorar el acceso de estas empresas a financiación.

En aras de contribuir a este objetivo, y teniendo en cuenta el efecto positivo que este tiene sobre la solvencia y la estabilidad de las entidades de crédito, se ha considerado oportuno modificar la Circular 3/2008, del Banco de España, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos, para ampliar la definición de pyme, alineándola con el concepto imperante a nivel europeo, que es el contenido en la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas. Esta modificación implica que un mayor número de exposiciones de las entidades de crédito podrá clasificarse en la categoría regulatoria de exposiciones frente a minoristas, categoría que se beneficia de un tratamiento favorable a efectos del cálculo de exposiciones ponderadas por riesgo.

En consecuencia, en uso de las facultades que tiene concedidas, el Consejo de Gobierno del Banco de España, a propuesta de la Comisión Ejecutiva, ha aprobado la presente circular, que contiene las siguientes normas:

Norma primera. *Definición de pyme.*

Se modifica la letra a) del segundo apartado de la norma decimocuarta de la Circular 3/2008, del Banco de España, de 22 de mayo, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos, que queda redactada de la siguiente manera:

«a) Tener como contraparte a personas físicas o a pequeñas y medianas empresas (pymes), según se definen en la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas.»

Disposición final. *Entrada en vigor.*

La presente circular entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», desplegando por tanto sus efectos sobre cualesquiera declaraciones de los estados de recursos propios que deban presentarse ante el Banco de España desde dicha fecha.

Madrid, 27 de septiembre de 2013.–El Gobernador del Banco de España, Luis María Linde de Castro.

10945 Resolución de 17 de octubre de 2013, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia del mercado hipotecario. (BOE núm. 250, de 18-10-2013).

Septiembre de 2013

	<u>Porcentaje</u>
A) Tipos de referencia oficiales ¹ :	
1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España	3,467
2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro (referido al mes anterior)	3,000
B) Otros tipos de referencia para los préstamos contratados con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre («BOE» de 29 de octubre) ¹ :	
1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre, concedidos por:	
– Bancos	3,267
– Cajas de ahorro	3,940
2. Tipo activo de referencia de las cajas de ahorro	6,250

Madrid, 17 de octubre de 2013.–El Secretario General del Banco de España, Francisco Javier Priego Pérez.

¹ La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio («BOE» de 6 de julio).

BOLETÍN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Cuestión de inconstitucionalidad número 4759-2013, en relación con el art. único, punto 3, del Decreto-Ley 3/2012, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto-Ley 1/2012, de 19 de junio, de medidas fiscales, administrativas y laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía, y art. 2 del Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, por posible vulneración del art. 9.3 de la CE. (BOJA núm. 200, de 10-10-2013).

El Pleno del Tribunal Constitucional, por providencia de 24 de septiembre actual, ha acordado admitir a trámite la cuestión de inconstitucionalidad número 4759-2013 planteada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, en el conflicto colectivo núm. 9-2013, en relación con el art. único, punto 3, del Decreto-Ley 3/2012, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto-Ley 1/2012, de 19 de junio, de medidas fiscales, administrativas y laborales y en materia de Hacienda Pública para el reequilibrio económico-financiero de la Junta de Andalucía, y art. 2 del Real Decreto-Ley 20/2012, de 13 de julio, por posible vulneración del art. 9.3 de la CE, y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.1.c) LOTC, deferir a la Sala Primera, a la que por turno objetivo le ha correspondido, el conocimiento de la presente cuestión.

De conformidad con lo establecido en el art. 37.2 LOTC, quienes sean parte en el conflicto colectivo núm. 9-2013 podrán personarse ante este Tribunal dentro de los quince días siguientes a la publicación del presente edicto en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 24 de septiembre de 2013.- La Secretaria de Justicia del Pleno del Tribunal Constitucional, Herminia Palencia Guerra.

PRESIDENCIA

Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. (BOJA núm. 198, de 8-10-2013).

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA A TODOS LOS QUE LA PRESENTE VIEREN, SABED:

Que el Parlamento de Andalucía ha aprobado y yo, en nombre del Rey y por la autoridad que me confieren la Constitución y el Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente

LEY DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que «toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad».

Por otra parte, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos,

Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados partes «reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento».

A estos efectos, el artículo 47 de la Constitución española establece que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Igualmente, exhorta a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo la promoción pública de vivienda.

En cumplimiento de estos mandatos, se promulgó la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que supuso un avance en la delimitación de tal derecho y de los deberes que atañen a los poderes públicos en relación con el cumplimiento del mismo, desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, lo cierto es que en la práctica es considerada un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. En este contexto, es urgente y necesario que desde los poderes públicos se adopten las medidas necesarias para asegurar la función social de la vivienda y de esta forma se haga efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, garantizando desde las administraciones públicas la realización de este derecho.

El artículo 33 de la Constitución consagra el derecho a la propiedad privada, estableciendo que se trata de un derecho cuyo contenido viene delimitado por su «función social», que es básica para la generalización de los derechos sociales. La Constitución no tutela, por tanto, usos «antisociales» del derecho de propiedad. Este principio debe vincularse con la previsión del propio artículo 128 de la Carta Magna, según el cual «toda la riqueza del país en sus distintas formas y, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general», y con el artículo 40, que establece que «los poderes públicos promoverán las condiciones favorables para el progreso social y económico y para una distribución de la renta regional y personal más equitativa».

Siendo, en este caso, finalidad propia de la vivienda la de propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo bajo el que las personas puedan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, su desocupación representa el mayor exponente del incumplimiento de la finalidad del bien y, por tanto, de su función social.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiéndose que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad.

Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico suponen, por tanto, un grave incumplimiento de su función social.

La defensa de la función social de la vivienda adquiere mayor relevancia en los actuales momentos, que pueden ser calificados como de emergencia social y económica. Es en este contexto en el que se dictó el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que articuló las medidas que por su propia naturaleza actúan como plan de choque en salvaguarda del bien jurídico protegido: el derecho a una vivienda digna, y con el que se dio un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, contribuyendo a señalar las consecuencias del incumplimiento de dicha función.

Este decreto-ley fue convalidado por el Pleno del Parlamento de Andalucía el día 8 de mayo de 2013, que acordó también su tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia.

A ello responde la presente ley, en la que se recogen los contenidos del decreto-ley convalidado con algunas modificaciones introducidas durante el procedimiento legislativo.

II

Entre las distintas formas de desocupación de viviendas, merece un mayor reproche la del conjunto de viviendas que son propiedad, en sus diferentes formas, de personas jurídicas, en especial entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria y entidades inmobiliarias, siendo, además, supuesto de importancia cuantitativa. La notoriedad de la utilización de las viviendas como bien de inversión que se predica en las personas jurídicas, frente al natural ejercicio del derecho a la vivienda propio de las personas físicas, sustancia junto a otros de índole económica y social un elemento diferenciador que cualifica el incumplimiento por las personas jurídicas titulares del deber de dar efectivo destino habitacional a las viviendas. Ello, por sí mismo, justifica que esta ley articule una acción pública de policía dirigida a estas viviendas desocupadas; pero, junto a lo anterior, habrá de

tenerse en cuenta que con esta norma se estructura un procedimiento de inspección fundamentado en la técnica de la planificación, que debe producir de forma inmediata una respuesta eficaz en defensa del bien jurídico protegido, siendo el conjunto de viviendas desocupadas de titularidad de personas jurídicas objeto prioritario de la actuación inspectora que asegura la mayor eficiencia de la misma.

Andalucía es una de las comunidades autónomas en la que mayor número de desahucios se ha producido. Es un hecho acreditado el que la ausencia de residencia conlleva en la práctica la imposibilidad de ejercer otros derechos e impide a las personas afectadas realizarse tanto profesional como familiarmente y, en muchos casos, las condena a la exclusión y marginación social y económica. Al mismo tiempo, se incrementa el número de viviendas deshabitadas en Andalucía, así como el parque de viviendas no vendidas que quedan en poder de las entidades financieras.

Según los censos de población y viviendas de 2001, existían en Andalucía 548.669 viviendas vacías, lo que viene a suponer un porcentaje del 15,5 sobre el total de viviendas y un 22,7 respecto de las viviendas calificadas como principales. Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento estiman un parque de viviendas en Andalucía de 4,5 millones, lo que supone un incremento respecto al existente en 2001 de un millón de viviendas. Es decir, en diez años ha aumentado el parque existente en casi un veinticinco por ciento.

Según todos los últimos estudios realizados, entre ellos los del Ministerio de Fomento, existe aproximadamente un stock de vivienda nueva no vendida de ciento cincuenta mil unidades, por lo que a la espera de que se publiquen en su integridad los datos correspondientes a los censos de población y viviendas de 2011, puede estimarse que el número de viviendas vacías existentes en Andalucía se encontrará muy por encima de las setecientas mil.

A ello ha de sumarse que, tal y como indica el recién publicado Plan de Infraestructuras, Transporte y Vivienda (PITVI) del Ministerio de Fomento, el número de viviendas en arrendamiento representa un 16,9% del parque de viviendas, cifra menor si se compara con otros países de nuestro entorno que tienen de media un 33% y con las necesidades que reflejan los datos de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en los que se comprueba que más de cincuenta mil unidades familiares en Andalucía demandan una vivienda en arrendamiento.

De todos los factores expuestos, se deduce, de un lado, un desorbitado parque de viviendas sin uso o infrautilizado y, de otro, una demanda insatisfecha, con una oferta insuficiente y a precios no adecuados, por lo que se hace urgente potenciar su uso mediante las distintas medidas contempladas en esta ley, en un contexto de crisis económica como el que venimos padeciendo.

En particular, debe considerarse que la intervención de las administraciones públicas competentes mediante el incremento del parque público de viviendas no puede satisfacer, por sí misma, las necesidades habitacionales de toda la población, máxime en un estado de crisis presupuestaria y financiera como la que nos envuelve. Es por ello que, una vez adoptadas las medidas que logren la mayor eficiencia y eficacia en la gestión del parque público de vivienda, deben dirigirse los esfuerzos hacia el efectivo cumplimiento de la función social de la propiedad promovida por particulares.

Los poderes públicos con competencia en materia de vivienda deben ocuparse urgentemente de la adversa situación descrita y, más aún, hacer frente a la desocupación de viviendas en nuestro territorio, que contraviene la función social de la propiedad, así como la utilización inadecuada del espacio urbano, perjudicando el interés general. Ello adquiere mayor relevancia en los supuestos de viviendas protegidas.

La presente ley pretende adecuarse al contexto social y económico en el que vivimos y a los intereses y reclamaciones de la sociedad andaluza. Para ello, es imprescindible desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas vacías y la rehabilitación sobre la construcción, en una clara apuesta por la sostenibilidad.

Esta ley supone un compendio de iniciativas de actuación sobre la vivienda deshabitada, reformando y adecuando las herramientas normativas de que se dispone en el marco competencial de la Comunidad Autónoma, para que, desde la política incentivadora y de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia, en primer lugar y posteriormente desde medidas coercitivas y sancionadoras, se potencie el acceso a la vivienda desde el arrendamiento, dirigidas, fundamentalmente, a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento sobrevenido. Particular reseña merece, asimismo, la introducción de una disposición adicional destinada a asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda mediante la expropiación temporal del uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incurridas en procedimientos de desahucio. La razón de su inclusión en esta ley encuentra dos niveles de articulación: de un lado, se atiende a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual; ello, por sí mismo, compele a la más urgente reacción de los poderes públicos en defensa del derecho a la vida y justifica la inclusión de la disposición adicional primera en esta ley. De otro lado, la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11) pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados con el uso y disfrute de la vivienda habitual. Y ello conforme a lo establecido en los artículos 25.1 de la Declaración de los Derechos del Hombre de Naciones Unidas, 11.1 del Pacto Internacional de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales y en los artículos 2, 3, 7, 34 y 53 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión

III

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.^a y 18.^a de la Constitución.

A lo largo de la misma, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos.

Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, siempre dentro del ámbito competencial propio de cada una de las administraciones públicas andaluzas. Con ello, se añade un nuevo Título VI, en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

Destaca la regulación del procedimiento contradictorio para declarar viviendas deshabitadas en orden a asegurar la proporcionalidad de la actuación administrativa y a garantizar la seguridad jurídica de la ciudadanía sin mermar la capacidad de intervención de la Administración, así como la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas. Estas instituciones jurídicas de carácter procedimental y orgánico son instrumentos esenciales para dotar a la acción pública de la seguridad jurídica imprescindible cuando de la declaración de vivienda deshabitada se trata, siendo por ello contenido esencial de la presente ley.

Especial mención merece, asimismo, la regulación de las actuaciones de fomento, cuya limitación a las personas físicas trae causa del alcance necesariamente limitado de los recursos disponibles para esta finalidad y para lograr su mayor eficiencia para incorporar las viviendas deshabitadas al mercado como elemento dinamizador que asegure la puesta en el mismo de las miles de viviendas deshabitadas existentes en la actualidad. Entre otras actuaciones, se encuentran las medidas de intermediación en el arrendamiento de viviendas que garanticen la efectiva ocupación de las mismas, las destinadas al aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas, las medidas fiscales que determinen las administraciones públicas en el ejercicio de sus respectivas competencias y las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias. Con ello se garantiza la proporcionalidad de la intervención administrativa, procurando a las personas propietarias de las viviendas deshabitadas soluciones reales para su efectiva habitación, a la vez que facilita a la ciudadanía el acceso a la vivienda a precios razonables, a fin de responder a la situación actual que requiere de medidas urgentes e inaplazables. Debe hacerse constar que tales medidas se ofrecerán en el seno del procedimiento contradictorio a las personas físicas cuyas viviendas sean objeto de dicho procedimiento, sin perjuicio de que cualquier interesado pueda solicitar las mismas. Sobre la base de lo dicho, la adopción de tales medidas responde a la necesidad de movilizar el parque de viviendas susceptibles de arrendamiento como medida eficaz para lograr la efectividad del derecho a la vivienda de aquellos sectores sociales que no tienen medios económicos para alcanzar la vivienda en propiedad. Las consecuencias de la crisis económica a nivel mundial inciden de manera especial en la reducción de la capacidad del endeudamiento necesario para el acceso a la vivienda en propiedad de amplias capas sociales, siendo esta coyuntura la que motiva la urgencia en la adopción de medidas que permitan satisfacer el derecho a la vivienda digna mediante la vivienda en arrendamiento.

Asimismo, se añade un nuevo Título VII, en el que se regula el ejercicio de la potestad de inspección y sancionadora para el cumplimiento de los fines de la ley, tipificando las infracciones en muy graves, graves y leves, cuantificando las sanciones y atribuyendo las competencias en el procedimiento sancionador, entendiéndose que la necesidad de regulación de estas potestades, por las circunstancias arriba especificadas, exige que el ejercicio de las competencias de intervención sea real y con capacidad suficiente para la efectiva corrección de los graves fenómenos de no habitación detectados. Debe comprenderse que la adopción de medidas de fomento del alquiler necesariamente ha de ir acompañada de la actividad de policía que permita, en primer lugar, el conocimiento del cumplimiento de la legalidad y, en segundo lugar, la actuación del principio de prevención general como elemento esencial en la universalización de dicho cumplimiento, razón que justifica la integración en esta ley de tales preceptos.

En cuanto a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se impone a las entidades financieras, cualquiera que sea su domicilio social, la obligación de comunicar a la Administración autonómica la adquisición de viviendas protegidas ubicadas en Andalucía y se tipifica como infracción no poner la vivienda protegida a disposición de los registros de demandantes de vivienda protegida en los supuestos de adjudicación por ejecución hipotecaria o por impago de deuda en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida,

aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, son importantes titulares de viviendas protegidas por razón de su promoción o por su adquisición derivada del crédito concedido, escenario que cobra mayor importancia en el contexto de crisis económica que nos envuelve. Se deduce con naturalidad la necesidad de la adopción de medidas en el marco de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, como forma necesaria de verificar el destino específico de este tipo de viviendas, con importancia creciente en los momentos actuales.

Por lo que respecta a la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, se atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las funciones relacionadas con las obligaciones inherentes al depósito de fianzas tras la suscripción de un contrato de arrendamiento, subrayando el elemento sustantivo de la competencia material sobre el puramente adjetivo de la actividad a desarrollar, a la vez que se integra el ejercicio de dichas funciones en la actividad de policía sobre la efectiva habitación de las viviendas. Así, la Consejería con competencia en materia de vivienda asume funciones de gestión de los citados depósitos, que incluyen, entre otras, las de autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado y las de vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas. Todo ello sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía y de la aprobación, por la Consejería competente en materia de hacienda, del modelo establecido para acreditar el ingreso del depósito. La presente ley regula la expropiación temporal de uso de viviendas objeto de procesos de ejecución hipotecaria, medida que encuentra amparo presupuestario en los intereses que genera el depósito en entidades financieras de las fianzas de arrendamientos y suministros. La necesidad de la modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, deviene, pues, de ser esta un elemento esencial en la adopción de las actuaciones expropiatorias.

En este mismo contexto, se modifica la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas para incluir dentro del objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuya denominación se modifica por la disposición final primera, la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a los inmuebles sitios en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza. Con ello se permite optimizar la actuación administrativa mediante la utilización de la entidad instrumental idónea, en un ejercicio de la potestad de autoorganización que trae causa de la urgencia de movilizar el parque de viviendas en arrendamiento; todo ello en momentos en los que se precisa unificar las distintas funciones y potestades en el entorno del departamento con competencia en materia de vivienda para alcanzar la mayor eficiencia en la acción de gobierno.

Por último, en lo referente a la Ley 9/2001, de 12 de julio, se incorporan tres procedimientos, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses, al Anexo I de la referida ley: el procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida correspondiente a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre; el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, y el procedimiento sancionador en materia de vivienda, contemplados estos últimos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Artículo 1. Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 1 queda con la siguiente redacción:

«1. La presente ley tiene por objeto garantizar, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía y al amparo de lo previsto en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía en las condiciones establecidas en la misma.

2. En el marco de las citadas condiciones, la presente ley regula un conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones necesarias que para hacerlo efectivo corresponden a las administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda.

3. Forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística.

4. A estos efectos, la Administración de la Junta de Andalucía y las administraciones locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

5. El ejercicio de las potestades de inspección y sanción de las infracciones tipificadas en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada. La Consejería con competencia en materia de vivienda ejercerá, en lo que se refiere a viviendas deshabitadas, las potestades de declaración, inspección y sanción, a fin de garantizar el derecho a la vivienda y el efectivo uso residencial de aquellas.»

Dos. El artículo 4 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 4. Contenido de la actuación de las administraciones públicas andaluzas.

La actividad que realicen las administraciones públicas andaluzas en desarrollo de la presente ley se dirigirá a hacer

efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

- a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibilite el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.
- b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en arrendamiento, a las personas titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente ley.
- c) El favorecimiento del alojamiento transitorio.
- d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.
- e) El ejercicio de las potestades de inspección administrativa y sancionadora en materia vivienda.
- f) Actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas.»

Tres. El artículo 9 queda redactado como sigue:

«Artículo 9. Ayudas públicas y otras medidas de fomento.

1. Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, como pueden ser:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidiaciones de los préstamos.
- c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
- d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.
- e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
- f) Ayudas a las personas promotoras.
- g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.
- h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

2. Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el Capítulo III del Título VI de la presente ley podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

- a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
- b) Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.»

Cuatro. El artículo 10 queda redactado como sigue:

«Artículo 10. Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de vivienda.

1. El planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social en las ciudades y pueblos de Andalucía, como garantía de una adecuada integración urbana y para la prevención de fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o asedio por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

3. Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4. La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo y a las necesidades de vivienda establecidas en el Plan Municipal de Vivienda. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.»

Cinco. Se añaden dos nuevos Títulos VI y VII con la siguiente redacción:

«Título VI

DE LOS INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EVITAR LA EXISTENCIA DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Capítulo I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

Sección 1.ª Concepto de vivienda deshabitada

Artículo 25. Definición de viviendas deshabitadas.

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 53.1.a).

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 53.1.a) de esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la

letra b) del apartado 4.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la sección 2.^a del Capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

Artículo 26. Indicios de no habitación.

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Sección 2.^a Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada

Subsección 1.^a Actuaciones previas

Artículo 27. Ámbito.

1. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar a la Administración autonómica, a requerimiento de esta, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación o de las personas o entidades responsables de tales situaciones.

2. A tales efectos, el requerimiento de información, que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la Administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del Plan de Inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático, deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las actuaciones de inspección a que se refieren los artículos siguientes quedarán incardinadas en el marco de los correspondientes planes de inspección en materia de vivienda.

6. Las peticiones de información a que se refieren los artículos 28, 29 y 30 se realizarán en el ámbito de los planes de inspección.

Artículo 28. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.

1. Las compañías suministradoras de servicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 27, cuando así sea solicitado por la Consejería competente en materia de vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que esta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la Administración podrá referirse, bien, a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas, o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 29. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los ayuntamientos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27, previa petición de la Consejería competente en materia de vivienda y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta ley, los ayuntamientos remitirán a aquella, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una

de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 30. Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y entidades inmobiliarias.

A solicitud de la Consejería competente en materia de vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas, con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida, deberá especificarse expresamente con indicación de la resolución de calificación. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 31. Plazo para la remisión de las comunicaciones.

Las comunicaciones a que se refiere el presente capítulo habrán de ser remitidas a la Administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 32. No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones.

Las actuaciones previas reguladas en este capítulo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer.

Subsección 2.ª De la instrucción del procedimiento contradictorio

Artículo 33. De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.

A los efectos de lo previsto en el artículo 25, corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y la imposición de las sanciones que de ello se deriven a la Consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 34. Tramitación del procedimiento.

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las particularidades establecidas en este capítulo.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de pro indiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las titulares del pro indiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

4. En el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente, no será tenida en consideración la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4 del artículo 25. A estos efectos, se entenderá por titularidad tanto la que recaiga en forma de pleno dominio como la que recaiga, en su caso, en forma de participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

Artículo 35. Incoación del procedimiento.

1. El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda. Del acuerdo de inicio del mismo se dará traslado a las personas interesadas y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 41, al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

2. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios de no habitación que dan lugar a la apertura del procedimiento y se abrirá el trámite de audiencia por un periodo de diez días, a contar desde la notificación del mismo, en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

3. En caso de que las personas interesadas acrediten o justifiquen la inexistencia de los indicios de no habitación que hubiesen motivado el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará resolución de terminación estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

4. Si no se presentasen alegaciones o si las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, la instrucción del mismo continuará conforme a lo establecido en los siguientes artículos.

Artículo 36. Ofrecimiento de medidas de fomento.

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se dictará acuerdo en el que se especifiquen las medidas de fomento que se hayan ofrecido o se ofrezcan a la propiedad destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda y concediendo a este efecto el plazo de un mes, a contar desde la notificación del acuerdo, para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

Este acuerdo no se adoptará en el supuesto de que la titularidad de la vivienda objeto del procedimiento contradictorio sea de persona jurídica constituida regular o irregularmente, continuando el procedimiento sin este trámite. Por titularidad se entenderá tanto la que recae sobre el pleno dominio como la que recae en forma de participación mayoritaria en un condominio.

2. Cumplido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que la persona titular se haya pronunciado, por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado.

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por la persona titular en el plazo a que se refiere el apartado 1, se dictará acuerdo de suspensión del procedimiento, debiendo la propiedad comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de dos meses desde la aceptación de dichas medidas, la fecha en que se inicia la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la aceptación se haya producido, sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación, se dictará acuerdo levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

4. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio.

De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

5. Si una vez acordado el inicio del procedimiento la persona titular de la vivienda, aun no aceptando las medidas de fomento, acredita que se le ha dado destino habitacional a la misma, se dictará resolución acordando la suspensión del procedimiento hasta que se justifique que la situación de efectiva habitación se mantiene durante, al menos, seis meses consecutivos, en cuyo caso se dictará resolución de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 6, no se producirá la anulación de la hoja registral aunque no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada. De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a los siguientes artículos.

6. No obstante todo lo anterior, en caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo a que se refieren los apartados 4 y 5, podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento regulado en el apartado 1.

Artículo 37. Medios de prueba.

1. Las personas interesadas podrán solicitar la apertura de un periodo de prueba con expresa mención de los medios de prueba que proponen. En el acuerdo que autorice la apertura del periodo de prueba, que se notificará a las personas interesadas, se podrá rechazar de forma motivada la práctica de las pruebas que, en su caso, hubiesen propuesto aquellas, cuando sean improcedentes. En caso de que, pese a solicitarse que se abra periodo de prueba, no se proponga medio alguno, no procederá la apertura del mismo, salvo que la persona encargada de la instrucción lo acuerde, notificándose su apertura a las personas interesadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por un plazo no superior a treinta días ni inferior a diez.

2. La carga de la prueba corresponderá siempre a quien haga valer su derecho y se practicará por él mismo o a su costa.

3. En caso de que la prueba se articule a través de la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo y se podrá entender que tiene carácter determinante para la resolución del procedimiento, con los efectos previstos en el artículo 83.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Subsección 3.ª Resolución del procedimiento

Artículo 38. Propuesta de resolución.

Transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por inspector o inspectora o personal funcionario habilitado, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas, así como de la estimación o desestimación total o parcial de las alegaciones que se hubieren presentado. Dicha propuesta solo habrá de ser notificada a las personas interesadas cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones, pruebas o documentos o que no sean conocidos por estas últimas.

Artículo 39. Resolución declarativa de vivienda deshabitada.

1. La resolución declarativa de vivienda deshabitada será notificada a la persona titular de la vivienda o grupo de viviendas, en todo caso, y a las demás personas interesadas que puedan resultar del procedimiento.

2. De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción. Asimismo, habrá de ser notificada al Ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda a fin de que por el mismo se proceda, en su caso, a la aplicación del recargo del impuesto de bienes inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será aplicable a las resoluciones de terminación del procedimiento reguladas en los artículos 35 y 36.

Artículo 40. Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa.

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de un año desde su incoación, transcurrido el cual se producirá la caducidad.

Capítulo II

Del Registro de Viviendas Deshabitadas

Artículo 41. Del Registro de Viviendas Deshabitadas.

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 25, hayan sido declaradas deshabitadas, y ello al servicio del ejercicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en la Consejería con competencia en materia de vivienda, que estará obligada a mantener el mismo.

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Registro y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales.

La utilización de la información del Registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.

5. Reglamentariamente, se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

Capítulo III

De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 42. Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas.

La Consejería con competencia en materia de vivienda, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. A tal fin, debe velar para evitar situaciones de no habitación permanente de viviendas y aprobar el correspondiente programa de actuación.

Artículo 43. Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas.

1. La actividad de fomento susceptible de ofrecerse a las personas propietarias de viviendas deshabitadas, a través de los planes de vivienda o de los programas de fomento aprobados por la Consejería competente en materia de vivienda, podrá consistir, entre otras, en las siguientes actuaciones:

- a) Las medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- b) El aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- c) Las medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.
- d) Las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.

2. Todas las medidas recogidas en este artículo estarán en función de las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 44. Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas.

1. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el stock de viviendas libres deshabitadas, a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

2. Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

3. Reglamentariamente, se establecerán las condiciones de calidad y características que habrán de reunir dichas viviendas, la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias relativas a la garantía del cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos, otorgando una seguridad jurídica adecuada a los propietarios de viviendas deshabitadas.

4. A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que esta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica y el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Artículo 45. Aseguramiento de riesgos.

A los efectos de dar cobertura adecuada a los programas de alquiler de viviendas deshabitadas, las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación habitacional de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.

Mediante disposición reglamentaria y respecto a los programas de intermediación autonómica en el mercado del arrendamiento de viviendas, se regularán los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

Artículo 46. Medidas fiscales.

La Administración de la Junta de Andalucía, en el ejercicio de sus competencias, podrá establecer incentivos fiscales que contribuyan a la efectiva ocupación de las viviendas deshabitadas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

Artículo 47. Subvenciones para las personas propietarias y arrendatarias y para entidades intermediarias.

1. Con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, las personas propietarias y arrendatarias y las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente podrán recibir subvenciones a fin de garantizar la efectiva dinamización de los factores que impiden el derecho al acceso a una vivienda digna y asequible, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias que para cada ejercicio establezcan las cuentas públicas.

2. Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación.

Título VII

DEL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE INSPECCIÓN Y DE LA POTESTAD SANCIONADORA

Capítulo I

De las potestades de inspección

Artículo 48. Naturaleza y funciones de la inspección.

1. A los efectos de asegurar el efectivo derecho a la vivienda que se establece en la presente ley y, en particular, evitar la situación de viviendas deshabitadas, la Consejería con competencia en materia de vivienda desarrollará las funciones inspectoras correspondientes.

2. Las funciones inspectoras están atribuidas al Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, que ejercerá sus funciones en los términos establecidos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía, o norma que lo sustituya.

Artículo 49. Planificación y programación.

La Inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

Artículo 50. Criterios generales de planificación.

Serán criterios generales, tanto para la elaboración del Plan de Inspección como para su ejecución y desarrollo, los que, sin constituir prelación y sin tener carácter limitativo, se enumeran a continuación:

- a) La repercusión de las infracciones en la demanda habitacional.
- b) La potencial incidencia de las prácticas o mecanismos inmobiliarios en el acceso a la vivienda por suponer restricción en las existencias de viviendas.
- c) El grado de incidencia de las prácticas de retención de viviendas que potencialmente restrinjan el acceso a las viviendas deshabitadas a consecuencia de la no incorporación de las mismas al mercado inmobiliario de venta o arrendamiento.
- d) El grado de lesión a la función social de la propiedad como consecuencia de una posible posición de dominio, en todo o en parte, del mercado inmobiliario.
- e) La trascendencia o repercusión jurídica, social y económica de los asuntos objeto de la actuación.
- f) El efecto de prevención general y especial que se pretenda obtener con la actuación inspectora.
- g) La consideración territorial de las actuaciones a desarrollar en atención al déficit y demanda habitacional.
- h) Beneficio económico obtenido o perseguido por las infracciones en materia de vivienda.
- i) Criterios de índole temporal que prioricen la actuación en el tiempo en evitación de la prescripción de infracciones o caducidad de procedimientos.
- j) Las determinaciones de carácter subjetivo por su especial incidencia en las prácticas que impidan el uso del stock de viviendas deshabitadas mediante su acumulación.
- k) Factores locativos que aconsejen la intervención de la Administración con objeto de atender a las necesidades de acceso a la vivienda en consideración con las previsiones existentes en materia de vivienda protegida.

Artículo 51. Plan de Inspección en materia de vivienda.

1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la Consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial.

2. El Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire y de las líneas genéricas de la actuación inspectora.

3. El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, así como orden de prioridades que vayan a servir para seleccionar los ámbitos, objetivos, inmuebles y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, aproximada o concreta, del tipo y número de estas que deban realizarse.

4. El Plan tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad.

5. El Plan se compondrá, al menos, de:

- a) Una memoria justificativa de las necesidades de intervención a través de la técnica de planificación y expresiva del diagnóstico de necesidades habitacionales en el ámbito de su vigencia temporal.
- b) Las directrices generales y estratégicas, mediante la determinación de las áreas de atención prioritaria y criterios básicos de desarrollo.
- c) Los criterios que prioricen la actuación de la Administración en atención a las anteriores directrices generales.
- d) La delimitación de los ámbitos geográficos y materiales de actuación.
- e) La determinación de los objetivos en el periodo de vigencia.
- f) La descripción de los programas que instrumentarán la planificación durante su vigencia.
- g) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el Plan.
- h) Los puntos de control y seguimiento, así como los indicadores de cumplimiento.
- i) La especificación de su periodo de vigencia.
- j) La indicación de las posibles actuaciones preparatorias o previas que contribuyan a determinar los objetivos y

prioridades de la actividad inspectora.

Capítulo II

De la potestad sancionadora

Sección 1.ª Tipificación de las infracciones

Artículo 52. Infracciones.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por reglamento, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

Artículo 53. Clasificación de las infracciones.

1. Son infracciones muy graves:

a) No dar efectiva habitación a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 25, siempre que el titular de la misma sea una persona jurídica, bien en régimen de pleno dominio, bien como titular de una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. Igual determinación rige para las sociedades irregulares.

b) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

c) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo señalado en los artículos 18 y 19.

d) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas, o bien para la obtención de medidas de fomento en los términos de los artículos 9, 17, 18, 19 y 42 y siguientes.

2. Son infracciones graves:

a) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 3 de esta ley y demás normativa aplicable.

b) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación previsto en el artículo 17.2 de esta ley si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de los edificios.

c) La reiteración, una vez advertida la infracción, ante la negativa a suministrar datos a la Administración o ante la obstrucción a las funciones de información, control o inspección, conforme se dispone en los artículos 27, 28, 29 y 30. A estos efectos, se entiende igualmente por obstrucción la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

d) El incumplimiento de los deberes que se establecen para las Agencias de Fomento del Alquiler en la presente ley y en los artículos 10 y siguientes del Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las citadas entidades, o norma que lo sustituya.

e) No comunicar a la Administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en los artículos 9 y 42 y siguientes.

3. Son infracciones leves:

a) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los edificios, según se previene en el artículo 3.

b) Negarse a suministrar datos a la Administración u obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, conforme a lo dispuesto en los artículos 27, 28, 29 y 30 de esta ley. A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

Sección 2.ª Responsabilidad

Artículo 54. Sujetos responsables.

1. Podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables

de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. No obstante, no habrá lugar a responsabilidad por infracción en materia de vivienda en los siguientes supuestos:

- a) Cuando concorra fuerza mayor.
- b) Cuando deriven de una decisión colectiva, para quienes hubieran salvado su voto o no hubieran asistido a la reunión en que se adoptó la misma.
- c) Cuando se realicen por quienes carezcan de capacidad de obrar, sin perjuicio de la obligación de restauración o indemnización que, en su caso, haya de exigirse a su representante legal, a resultas de la comisión de la infracción.

3. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas y, en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

4. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

Artículo 55. Responsables solidarios.

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la Administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos de los interesados con la finalidad de impedir la actuación de la Administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.

d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 56. Responsables subsidiarios.

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo estas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieran adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción. Su responsabilidad también se extenderá a las sanciones.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concorra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda. La responsabilidad se extenderá a las sanciones de dichas personas jurídicas.

e) Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

Artículo 57. Muerte o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el artículo 53, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

Sección 3.ª De las diferentes medidas aplicables

Artículo 58. Medidas aplicables.

1. Todas las conductas que presuntamente supongan una vulneración de las disposiciones de la presente ley sujetas a sanción deben dar lugar al inicio de diligencias dirigidas a averiguar la identidad de las personas jurídicas o entidades presuntamente responsables, los hechos y las circunstancias del caso concreto para determinar si son constitutivas de infracción administrativa. Una vez instruidas las diligencias, el órgano competente puede resolver el archivo, la incoación del procedimiento sancionador o, si procede, la adopción de medidas.

2. Son medidas de reconducción las multas coercitivas no sancionadoras. Son medidas sancionadoras la imposición de sanciones y la inhabilitación de los infractores para participar en promociones de vivienda de protección pública o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública.

3. Si la infracción genera daños y perjuicios a la Administración, el procedimiento sancionador debe acompañarse de la evaluación de dichos daños y perjuicios, para obtener su resarcimiento a cargo de las personas responsables de la actuación sancionada.

Artículo 59. Otras medidas no sancionadoras.

1. La Administración competente, con independencia de la acción sancionadora, puede imponer de forma reiterada y consecutiva multas coercitivas, hasta un máximo de tres, cuando transcurran los plazos señalados para llevar a cabo una acción u omisión u obligación de hacer o de no hacer previamente requerida, en lo que se refiere a las obligaciones de información y colaboración reguladas en esta ley.

2. La cuantía de cada una de las multas no debe superar, para la primera multa coercitiva, el 20% de la multa sancionadora establecida para el tipo de infracción cometida; el 30%, para la segunda multa coercitiva, y el 40%, para la tercera multa coercitiva, y en todas ellas por una cuantía mínima de mil euros. El importe de las multas coercitivas queda inicialmente afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste total de la misma a quien lo incumpla.

Artículo 60. Criterios para la graduación de las sanciones.

En la imposición de las sanciones administrativas por incumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley, debe guardarse la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada. Deben tenerse en cuenta, en particular, los siguientes criterios:

- a) Si hay intencionalidad.
- b) La naturaleza o trascendencia de los perjuicios causados tanto a la Administración como a las personas usuarias de las viviendas.
- c) La reincidencia por la comisión en el plazo de un año de más de una infracción, si así ha sido declarado por resolución firme en vía administrativa o judicial.
- d) Los beneficios económicos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- e) La repercusión social de los hechos.
- f) La generalización de la infracción.
- g) El grado de participación en la comisión o en la omisión.
- h) A los efectos de lo dispuesto en el artículo 53.1.a), la titularidad de tres o más viviendas deshabitadas constituirá circunstancia agravante y determinará la imposición de la sanción en su cuantía máxima por cada una de aquellas viviendas.

Artículo 61. Cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones muy graves se sancionan con una multa de hasta nueve mil euros. Las infracciones graves se sancionan con una multa de hasta seis mil euros. Las infracciones leves se sancionan con una multa de hasta tres mil euros. En ningún caso pueden imponerse multas inferiores a mil euros.

2. Cuando las infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan a la misma promoción, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido respecto de cada vivienda cuando la conducta infractora sea individualizada en relación con viviendas concretas.

Artículo 62. Sanciones accesorias.

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) Para las infracciones graves o muy graves, la pérdida de la condición de Agencia de Fomento del Alquiler o de entidad intermediaria homologada como agente colaborador a los efectos de esta ley, conforme a la norma de homologación que resulte de aplicación.

2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que los infractores hayan reparado la infracción objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 63. Reducción de la sanción.

1. En los supuestos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 53.1, las letras a) y b) del artículo 53.2 y la letra a) del artículo 53.3, si la o las personas jurídicas o entidades infractoras procedieran a la restitución del bien jurídico protegido por los tipos infractores relacionados en los artículos especificados, podrá practicarse una reducción de un 50% a un 80% de la sanción que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, pudiendo procederse, en su caso, a la devolución del importe correspondiente de la que ya se hubiera satisfecho.

2. En el supuesto de haberse practicado la reducción de la sanción a que se refiere el apartado anterior, la impugnación o reclamación de la resolución sancionadora supondrá la exigencia del importe de la reducción practicada sin más requisito que la notificación de tal circunstancia, computándose a partir de esta notificación los plazos para su ingreso en periodo voluntario.

Artículo 64. Destino de las multas impuestas.

Las cantidades que se exijan como consecuencia de las multas impuestas con carácter sancionador se ingresarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante para su destino, con carácter finalista, a la financiación de políticas públicas que fomenten la efectividad del derecho a la vivienda.

Sección 4.ª Prescripciones y caducidad

Artículo 65. Prescripción de las infracciones.

1. Los plazos de prescripción de las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley son de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la infracción se haya cometido. En el caso de que se trate de infracciones continuadas, el cómputo del plazo de prescripción se inicia cuando ha finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.

2. Los plazos se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal de la persona inculpada o encaminada a averiguar su identidad o domicilio, y que se practique con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter exclusivamente recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para imponer la sanción administrativa.

b) Si las personas inculpadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 66. Prescripción de las sanciones.

1. El plazo de prescripción de las sanciones administrativas impuestas de acuerdo con lo establecido por la presente ley es de cuatro años para las muy graves, de tres años para las graves y de dos años para las leves. Dichos plazos empiezan a contar desde que la sanción administrativa haya adquirido firmeza.

2. Los plazos a que se refiere el apartado 1 se interrumpen:

a) Si se lleva a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de las personas sancionadas, o encaminada a averiguar su identidad o domicilio y practicada con proyección externa a la dependencia en que se origine. No interrumpe la prescripción la notificación de las actuaciones administrativas con carácter recordatorio que no tenga por finalidad impulsar el procedimiento para ejecutar la sanción administrativa.

b) Si las personas sancionadas interponen reclamaciones o recursos de cualquier clase.

Artículo 67. Plazo de resolución y terminación del procedimiento sancionador.

1. El procedimiento sancionador deberá concluir en el plazo máximo de un año contado desde la notificación del

acuerdo de inicio del procedimiento. Se entenderá que el procedimiento concluye en la fecha en que se notifique el acto administrativo de resolución del mismo. A los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración del procedimiento, será suficiente acreditar que se ha realizado un intento de notificación que contenga el texto íntegro de la resolución, sin perjuicio de que, si así procede, haya de practicarse el segundo intento de notificación en cumplimiento de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Los periodos de interrupción justificada y las dilaciones en el procedimiento por causa no imputable a la Administración no se incluirán en el cómputo del plazo de resolución.

2. El vencimiento del plazo establecido en el apartado 1, sin que se haya notificado resolución expresa, producirá la caducidad del procedimiento.

3. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones. Dicha caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador si es que la infracción que ha dado lugar al mismo no ha sido objeto de prescripción.

Dicha caducidad no producirá, por sí sola, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

Las actuaciones realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados o que puedan iniciarse con posterioridad en relación con el mismo u otros interesados.

Sección 5.ª Competencias en el procedimiento sancionador

Artículo 68. Administraciones competentes.

1. Corresponden, en el ámbito de las respectivas competencias, a la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, y a los entes locales las atribuciones para iniciar, tramitar e imponer, con carácter general, las sanciones administrativas establecidas por la presente ley.

2. En el caso de la Administración de la Junta de Andalucía, los órganos competentes para imponer sanciones son:

a) La persona titular de la Secretaría General con competencia en materia de vivienda si la multa propuesta supera los seis mil euros.

b) La persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda si la multa supera los tres mil euros y no supera los seis mil euros, así como para acordar las sanciones accesorias a que hace referencia el artículo 62.

c) La persona titular de la Delegación Provincial o Territorial de la Consejería competente en materia de vivienda si la multa no supera los tres mil euros.

3. En el ámbito de las entidades locales, se estará a lo que disponga su normativa específica.»

Seis. Se añade un nuevo Título VIII, con la siguiente redacción:

«Título VIII

Sistema de información del parque residencial de Andalucía

Artículo 69. Objeto del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.

Se crea el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía, correspondiendo a la Consejería competente en materia de vivienda su puesta en funcionamiento y gestión. El objetivo de dicho sistema es constituir una base de información actualizada sobre las viviendas existentes en Andalucía, así como su efectiva ocupación habitacional. La función básica de este sistema de información es facilitar un diagnóstico habitacional de Andalucía con nivel de detalle de vivienda y permitir el desarrollo de políticas basadas en el conocimiento exhaustivo de dicho parque residencial. Dicho sistema tendrá el objeto y las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que se encuentra la de producir información estadística sobre las viviendas de Andalucía.

Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, se establecerán los circuitos de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas y cartográficas oficiales incluidas en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales. La utilización de la información de dicho sistema de información, en orden a la confección de estadísticas oficiales, deberá cumplir lo dispuesto en la normativa vigente en materia estadística.

Artículo 70. Obligación de colaboración en relación con el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía.

1. A los efectos de recogida de datos para la implementación y gestión del Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía, la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales podrá solicitar datos de todas las personas físicas y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean titulares del dominio u ostenten derechos reales sobre viviendas radicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Todas las personas físicas y jurídicas que hayan de suministrar datos deben contestar de forma veraz, exacta, completa y dentro del plazo a las preguntas ordenadas en la debida forma por parte de la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales.

3. La misma obligación incumbe a todas las instituciones y entidades públicas de la Administración del Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.

4. Podrán exceptuarse de lo establecido en el apartado anterior los organismos públicos que custodien o manejen datos relativos a las necesidades de la seguridad del Estado y la defensa nacional.

Artículo 71. Medios de solicitar y recabar la información.

1. La información se solicitará siempre directamente a las personas o entidades que proceda, ya sea mediante correo, visita personal de actuarios debidamente acreditados o cualquier otro modo que asegure la comunicación directa de aquellos con la Consejería competente en materia de vivienda, por sí o a través de sus entidades instrumentales.

2. La información requerida podrá facilitarse por escrito mediante soportes magnéticos o usando otros procedimientos que permitan su tratamiento informático.»

Siete. Se renumera la disposición adicional única y se añaden cinco nuevas disposiciones adicionales, quedando todas ellas redactadas como sigue:

«Disposición adicional primera. Observatorio de la Vivienda de Andalucía.

1. Se crea el Observatorio de la Vivienda de Andalucía, adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, que tendrá las funciones que reglamentariamente se establezcan, entre las que estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, y que colaborará en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

2. Podrán participar en los cometidos del Observatorio de la Vivienda de Andalucía miembros propuestos por las organizaciones sociales y empresariales representativas de colectivos y agentes del sector de la vivienda que manifiesten interés en colaborar en las tareas que se establezcan.

3. El Observatorio de la Vivienda de Andalucía se constituirá dentro de los seis meses posteriores a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

Disposición adicional segunda. Del deber de colaboración de notarios y registradores de la propiedad.

En el marco del deber de colaboración, los notarios y registradores de la propiedad deberán informar a la Administración de cualesquiera actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas.

Disposición adicional tercera. Desarrollo reglamentario del Registro de Viviendas Deshabitadas.

El Consejo de Gobierno, a la mayor brevedad posible, y, en todo caso, en el plazo máximo de dos meses desde la entrada en vigor de esta norma, deberá aprobar las normas reglamentarias que permitan poner en funcionamiento el Registro de Viviendas Deshabitadas.

Disposición adicional cuarta. Actualización de las cuantías de las sanciones y modificación de la distribución competencial de los órganos de la Administración de la Junta de Andalucía.

1. Las cuantías de las sanciones reguladas en el artículo 61 podrán ser revisadas y actualizadas por el Consejo de Gobierno, de acuerdo con la evolución de las circunstancias socioeconómicas y conforme a la específica afectación a los bienes jurídicos protegidos.

2. La atribución de competencias a distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía para imponer sanciones prevista en el artículo 68.2 podrá ser modificada mediante decreto del Consejo de Gobierno con la exclusiva finalidad de adaptarla a los cambios que se produzcan en la estructura de la Consejería competente en materia de vivienda.

Disposición adicional quinta. Desarrollo reglamentario.

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional sexta. Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda.

Las actuaciones de inspección serán realizadas por inspectores o inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de

Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.

A efectos de lo previsto en el artículo 85.1 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, el personal designado inspector conforme a la normativa de aplicación tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.»

Ocho. Se añade un anexo con el siguiente contenido:

«Anexo

Consumo de agua que, en defecto de información más específica, permite considerar como deshabitada la vivienda:

- inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
- inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:

- inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes
- inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.»

Artículo 2. Modificación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 10 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 10. Obligación de las personas promotoras, de las compañías suministradoras de servicios y de las entidades de crédito.

1. Las personas públicas o privadas promotoras de viviendas protegidas están obligadas a comunicar al Ayuntamiento, al solicitar la correspondiente licencia de ocupación, el carácter de viviendas protegidas de la promoción.

2. Las compañías suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones deberán comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda los cambios de titularidad que se realicen en los contratos para el suministro de tales servicios en las viviendas protegidas.

3. Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, deberán comunicar la adquisición, por cualquier título, de viviendas protegidas, a la Consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes desde la misma, con indicación de su ubicación, precio, fecha de adquisición y situación administrativa; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

4. El deber de información regulado en los apartados anteriores deberá realizarse de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora de protección de datos.»

Dos. Se añaden cuatro nuevos apartados m), n), ñ) y o) al artículo 20, con la siguiente redacción:

«m) No poner viviendas protegidas, por parte de entidades bancarias o de cualquier persona física o jurídica, a disposición de los Registros Públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, en los supuestos de adquisición de la titularidad de las mismas mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, en los términos del artículo 9.1.d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

n) Incumplir las personas adjudicatarias de una vivienda protegida la obligación de venta o puesta a disposición de la vivienda que poseyeran con anterioridad, en los supuestos y plazos previstos en el artículo 5.3 del Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

ñ) La obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección, en los supuestos específicos de las obligaciones de las entidades financieras de aportar inventario de las viviendas protegidas que se encuentren en sus balances, a consecuencia de no informar de forma veraz sobre la localización, destino de las viviendas o identidad de los nuevos adquirentes, por figurar las mismas a nombre de sus antiguos propietarios o poseedores o por cualquier otra circunstancia, de conformidad con lo señalado en la disposición adicional séptima.

o) No comunicar, por parte de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, la adquisición por cualquier título de viviendas protegidas a la Consejería competente en materia de vivienda, en los términos dispuestos en el artículo 10.3. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.»

Tres. Se añaden tres disposiciones adicionales, sexta, séptima y octava, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional sexta. Plazo de resolución y notificación de los procedimientos sancionadores en materia de vivienda protegida.

El plazo máximo para resolver y notificar la resolución expresa de los procedimientos administrativos sancionadores en materia de vivienda protegida será de un año.

Disposición adicional séptima. Deber de comunicación de las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos relativa a viviendas protegidas.

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la modificación de esta ley operada por el Decreto Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la Consejería competente en materia de vivienda un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa. Ello con cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos y sin perjuicio de la obligación derivada del artículo 9.1.d) del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Disposición adicional octava. Realización de funciones inspectoras en materia de vivienda protegida.

Las actuaciones de inspección serán realizadas por inspectores o inspectoras del Cuerpo Superior de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, por funcionarios y funcionarias que desempeñen los puestos con funciones de inspección en la materia y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes, para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de agente de la autoridad y disfrutarán de las facultades y deberes legales previstos en el Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, o norma que lo sustituya. La habilitación podrá ser revocada en cualquier momento.»

Artículo 3. Modificación de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías para los ciudadanos.

En el Anexo I de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, se añaden los siguientes procedimientos, competencia de la Consejería de Fomento y Vivienda, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses:

«a) Procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida, cuya normativa de referencia es la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

b) Procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.

c) Procedimiento sancionador en materia de vivienda, cuya normativa de referencia es la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo el plazo de resolución y notificación un año.»

Artículo 4. Modificación de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros.

La Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianza de arrendamientos y suministros, queda modificada como sigue:

Uno. El artículo 78 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 78. Disposiciones generales.

1. De conformidad con el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de arrendamiento de vivienda y para uso distinto del de vivienda. Asimismo, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en los contratos de suministro de agua, gas y electricidad.

2. Las fianzas deberán constituirse en efectivo como depósito sin interés, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Dos. El artículo 82 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 82. Sujetos obligados a efectuar el depósito.
Están obligados a constituir el depósito correspondiente:

- a) Los arrendadores de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, así como los subarrendadores de las mismas.
- b) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.»

Tres. El artículo 83 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 83. Régimen general.

1. El ingreso del depósito se realizará en efectivo dentro del plazo de un mes desde la celebración del contrato. Para acreditar el ingreso del depósito, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

2. Finalizado el contrato, se devolverá el depósito en el plazo de un mes desde la fecha de la solicitud de la devolución y en la forma que se determine reglamentariamente, dándose cuenta de ello, con 15 días de antelación, a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya procedido a la devolución del depósito, se devengará el interés legal correspondiente.

3. Lo establecido en este título lo será sin perjuicio de las competencias que en materia de recaudación, en periodo ejecutivo, ostenta la Agencia Tributaria de Andalucía.»

Cuatro. El artículo 84 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 84. Régimen concertado.

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá autorizar la liquidación de fianzas por el sistema de régimen concertado, en atención a las condiciones especiales que concurran y al afianzamiento que se ofrezca, cuando lo soliciten:

- a) Las entidades suministradoras de los servicios de agua, gas y electricidad.
- b) Los arrendadores de fincas urbanas para uso de vivienda o para uso distinto del de vivienda, siempre que el número de fianzas a depositar o ya depositadas a la fecha de la solicitud sea igual o superior a diez y su importe exceda de 30.000 euros. Asimismo, los arrendadores podrán acogerse a este régimen cuando el número de fianzas sea igual o superior a veinte, con independencia del importe total de las mismas. En ningún caso podrán acogerse al régimen concertado, a tenor de este apartado, los arrendadores de fincas urbanas cuando estas no respondan a un mínimo de veinte arrendatarios diferentes.

2. Las entidades suministradoras o personas arrendadoras acogidas al régimen concertado deberán presentar ante la Consejería competente en materia de vivienda o, en su caso, ante sus entidades instrumentales, dentro del mes de enero de cada año, una declaración anual de concierto comprensiva de un estado demostrativo del movimiento de fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo. Se acompañarán relaciones nominales de unas y otras, de acuerdo con el fichero que al efecto sea aprobado por la Consejería competente en materia de vivienda. Dicha Consejería determinará igualmente el modelo de impreso de la declaración anual.

Si el saldo fuera positivo, se acompañará también justificante del ingreso en la Tesorería General de la Junta de Andalucía del 90% del importe de las fianzas que tengan en su poder, reservándose el 10% restante para atender la devolución de las fianzas que se soliciten y, en su caso, las responsabilidades a que las mismas estén afectas. Para acreditar el ingreso, se entregará un resguardo conforme al modelo establecido por la Consejería competente en materia de hacienda.

En caso contrario, se reintegrará por la Consejería competente en materia de hacienda la cantidad que proceda, previa aprobación de la declaración anual, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de su presentación en la Consejería competente en materia de vivienda. De estas actuaciones se dará cuenta con 15 días de antelación a la Consejería competente en materia de hacienda.

Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al reintegro, se devengará el interés legal correspondiente.

Los sujetos acogidos al régimen concertado no podrán solicitar el reintegro parcial del depósito hasta la aprobación de la declaración anual.

3. Procederá la devolución de la totalidad de los depósitos realizados cuando se produzca el cese de la actividad que implique la devolución de la totalidad de las fianzas.»

Cinco. El artículo 85 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 85. Competencias de inspección del depósito de fianzas y sancionadora.

1. La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas, así como

las actuaciones sancionadoras en la materia, se realizará por la Consejería competente en materia de vivienda por sí o a través de sus entidades instrumentales, garantizando, en este caso, la debida reserva funcional.

El personal designado inspector, conforme a la normativa de aplicación, tendrá en el ejercicio de sus funciones la consideración de agente de la autoridad.

2. Los sujetos obligados al depósito de la fianza deberán comparecer cuando sean requeridos ante la Inspección para facilitar los datos y documentos que resulten relevantes para verificar o comprobar el exacto cumplimiento de la obligación legal, inclusive las comprobaciones en su contabilidad que se estimen pertinentes.

3. Los procedimientos de inspección y sancionador se regularán reglamentariamente.»

Seis. La disposición final primera queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición final primera. Competencias en materia de fianzas.

Las competencias asignadas a la Consejería competente en materia de vivienda en el Título II de la presente ley y, en particular, en su artículo 85 podrán atribuirse por el Consejo de Gobierno a otra Consejería o entidad pública dependiente de la Administración autonómica.»

Artículo 5. Modificación de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

El artículo 33 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, queda con la siguiente redacción:

«Artículo 33. Objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Constituye el objeto de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, cuya creación fue autorizada por el artículo 28 de la Ley 1/1985, de 11 de febrero, la realización de las siguientes actividades:

a) Llevar a cabo en el territorio andaluz las tareas técnicas y económicas requeridas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución de los planes de urbanismo por parte de la Comunidad Autónoma, mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo urbanizado para fines residenciales, industriales, de equipamiento y de servicios.

b) La promoción de edificaciones en ejecución de actuaciones urbanísticas de la empresa y, en particular, la ejecución de actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de los suelos residenciales de manera integrada con la urbanización y la construcción de los equipamientos básicos. Cada una de estas actuaciones residenciales integradas tendrá consideración unitaria en cuanto a su objeto o finalidad, sin perjuicio del faseado de los contratos de obra que a tal efecto se celebraran.

c) La realización, como promotor público, de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

d) La administración y gestión del patrimonio que constituye el parque de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como los locales comerciales, los garajes vinculados o no a ellas y las edificaciones complementarias de la correspondiente promoción, cuya titularidad o gestión le sea cedida por el Consejo de Gobierno.

e) La ejecución de los programas que, referidos a las actividades que guarden relación con su objeto, le sea encargada por la Administración autonómica o por las entidades locales de Andalucía.

f) El ejercicio de las potestades administrativas que le sean atribuidas o delegadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes relacionadas con su objeto y, en particular, la potestad sancionadora, así como la tramitación y concesión de subvenciones y ayudas públicas, actuando en estos casos con sujeción a las normas de Derecho Público.

g) La gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento, de vivienda y de uso distinto del de vivienda y de suministro correspondientes a los inmuebles sitos en el ámbito de la Comunidad Autónoma andaluza.

h) El ejercicio de cuantas actuaciones en materia de eficiencia energética de la edificación le sean atribuidas.

i) El ejercicio de las funciones que le sean atribuidas en materia de fomento del alquiler de vivienda.»

Disposición adicional primera. Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.

1. Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años, a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente.

En los mismos términos, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social que, como consecuencia de la ejecución de un aval que las mismas hayan prestado en orden a garantizar un crédito hipotecario, hayan de responder con su propia vivienda habitual, por encontrarse incursas en un procedimiento de ejecución o apremio instado por una entidad financiera, sus filiales inmobiliarias o entidad de gestión de activos.

Igualmente, se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas dadas de alta en la

Seguridad Social como autónomas o trabajadoras por cuenta propia que se encuentren en especiales circunstancias de emergencia social y cuya vivienda habitual constituya garantía de un préstamo bancario concedido para hacer frente al desempeño de su actividad profesional y se encuentren incurso en un procedimiento de ejecución o apremio instado por la entidad financiera concedente del crédito.

2. Esta ley será de aplicación a las viviendas incurso en procedimientos de desahucio o apremio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

3. Podrán ser beneficiarias de esta expropiación de uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria o de apremio, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda, salvo que se trate de la titularidad de una vivienda que esté afecta al mismo préstamo hipotecario y pueda ser igualmente ejecutada junto con la otra.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios o avalistas o personas dadas de alta en la Seguridad Social como trabajadoras por cuenta propia o autónomas.

c) El lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria o de apremio sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda por la persona.

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares. En el supuesto de tratarse de persona avalista en los términos del apartado 1, este requisito solo operará con respecto a la persona a la que se concede el crédito hipotecario del que aquella se constituye en garante mediante aval.

3.º El conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el 3 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

4. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio al mismo se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria o apremio de que se trate.

5. Mediante decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno podrá delegarse dicha competencia en la Consejería competente en materia de vivienda.

6. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.

7. Se declara de urgente ocupación, a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación prevista en esta ley.

8. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo, se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.

9. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la Administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago de justiprecio, en cuantía no superior al 25% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la misma ni superior a la cuantía del justiprecio.

10. Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 3 o en la presentación de la documentación a que se refiere el apartado 11, perderá la condición de beneficiaria. La Consejería competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.

11. Para el inicio del procedimiento de expropiación forzosa, la persona interesada deberá aportar, además de la solicitud dirigida al efecto y de la documentación acreditativa del proceso de ejecución hipotecaria en el que su vivienda se encuentre incurso, la siguiente documentación:

a) Acreditativa de la situación económica de la persona interesada:

1.º Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del impuesto de patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las comunidades autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de ser trabajadora por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

6.º Autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

7.º Alternativamente a la presentación del conjunto de documentación citada en los números anteriores, la persona interesada podrá limitarse a presentar autorización a la Administración actuante para la consulta de los datos fiscales y de seguridad social ante los registros y administraciones competentes.

b) Acreditativa de los ingresos por los miembros de la unidad familiar, en los términos establecidos para la persona beneficiaria.

c) Acreditativa del número de personas que habitan la vivienda:

1.º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

d) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar o, alternativamente, declaración responsable y autorización de consulta a la Administración actuante para solicitar los datos catastrales y del Registro de la Propiedad.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

e) Declaración responsable de la persona deudora o deudoras relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de esta ley.

f) Informe de los servicios sociales comunitarios del municipio sobre la situación de emergencia o exclusión social en que puede quedar el beneficiario en caso de lanzamiento.

12. Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.

En los supuestos en que afecte a una vivienda, será competente para su resolución la persona titular de la Delegación Territorial o Provincial en materia de vivienda. Si la afectación alcanza a una generalidad de situaciones, corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

A efectos de lo establecido en los párrafos anteriores, se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.

En estos casos, y ante situaciones similares, tendrán un orden preferente en la tramitación aquellas personas cuya vivienda esté sometida a algún régimen de protección pública.

13. La imposibilidad de llevar a cabo la ejecución de la ocupación de la vivienda por causas relacionadas con el procedimiento de desahucio o apremio, así como por otras causas no imputables a la Administración no implica el reconocimiento de derecho alguno a la persona beneficiaria de la expropiación.

14. En todo caso, lo establecido en esta disposición estará en función de las disponibilidades presupuestarias. En términos anuales, el gasto destinado a esta actuación será el equivalente a la resultante de aplicar los recargos por presentación extemporánea de la fianza y sus intereses de demora así como la remuneración, según tipo de interés retributivo de las cuentas de la Junta de Andalucía, al saldo vivo del conjunto de los depósitos por fianzas de arrendamiento y suministros constituidos en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

15. Lo establecido en esta disposición será de aplicación también a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria o apremio que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento o se hubiese producido el lanzamiento después de la entrada en vigor del mismo pero la vivienda esté desocupada.

Disposición adicional segunda. Desahucio por impago de la renta del alquiler.

En el marco de las disponibilidades presupuestarias existentes, en el próximo Plan de Vivienda y Rehabilitación se establecerán aquellas medidas o programas tendentes a dar una respuesta habitacional adecuada a las circunstancias

económicas de aquellas personas desalojadas de sus viviendas como consecuencia de procedimientos de desahucio por impago de la renta de alquiler, en los supuestos en que dicho impago sea consecuencia de una situación de disminución de la capacidad económica y se encuentren en circunstancias de emergencia social.

A dichos efectos no se tendrá en cuenta el hecho de que las personas se encuentren incluidas en el Registro de sentencias de impagos de rentas de alquiler establecidos por la legislación estatal en la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, sino que se atenderá exclusivamente al hecho de que la persona no haya podido hacer frente a los pagos por imposibilidad económica y se den las circunstancias de emergencia social.

Disposición transitoria primera. Traspaso de funciones en materia de fianzas de arrendamientos y suministros.

Mediante decreto de Consejo de Gobierno, y en el plazo más breve posible desde la entrada en vigor de esta ley, se realizará el traspaso, desde la Consejería competente en materia de hacienda a la Consejería competente en materia de vivienda o a la entidad instrumental designada por esta, de las funciones, instrumentos de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros a que hace referencia el artículo 4 de la presente ley, así como los soportes documentales y técnicos asociados a la gestión de la misma.

Hasta tanto no se haga efectivo dicho traspaso, seguirá la Consejería competente en materia de hacienda ejerciendo las funciones de gestión de fianzas de arrendamientos y suministros en los términos establecidos en el Título II de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre.

Disposición transitoria segunda. Procedimientos en curso.

Los procedimientos y actuaciones administrativas instruidas al amparo de lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, que estuvieran siendo objeto de tramitación a la entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose conforme a la disposición adicional primera de esta última.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones legales o reglamentarias se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. Cambio de denominación de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

La Empresa Pública de Suelo de Andalucía pasará a denominarse Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), debiendo entenderse actualizadas con la nueva denominación todas las disposiciones normativas que se refieran a la citada empresa pública.

Disposición final segunda. Desarrollo reglamentario de las medidas de fomento.

El establecimiento de las medidas que se contemplan en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor de la presente ley por la Consejería competente en materia de vivienda, a fin de regular un programa de bolsas de viviendas en alquiler destinado a asegurar la efectiva ocupación.

Disposición final tercera. Desarrollo reglamentario.

El desarrollo reglamentario de esta ley se llevará a efecto de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 112 y 119.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía y artículo 44 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición final cuarta. Cómputo de plazos de no habitación.

Los plazos de no habitación previstos en el artículo 25 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, comenzarán a computarse desde la entrada en vigor de esta ley.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 1 de octubre de 2013

Susana Díaz Pacheco
Presidenta de la Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA

Decreto 163/2013, de 8 de octubre, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía. (BOJA núm. 199, de 9-10-2013).

El Capítulo III del Título II de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, regula la organización territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, previendo la existencia de las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía junto a las Delegaciones Provinciales de las Consejerías o, alternativamente, a las Delegaciones Territoriales.

El Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, desarrolla normativamente ambos modelos estableciendo de manera clara, uniforme y homogénea la regulación de las estructuras ya existentes y regladas de las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía y las Delegaciones Provinciales de las Consejerías regulando ex novo otras, como las Delegaciones Territoriales y las Secretarías Generales Provinciales de las Consejerías.

La Administración de la Junta de Andalucía adoptó mediante el mencionado Decreto una estructura provincial integrada por Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía y Delegaciones Territoriales de la Junta de Andalucía las cuales agrupan servicios periféricos de una o varias Consejerías.

Una vez dictado el Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, procede adaptar mediante esta disposición normativa los órganos directivos periféricos de la Administración de la Junta de Andalucía a la nueva ordenación de las diferentes Consejerías que configuran la composición de dicha Administración, manteniendo las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía y cinco Delegaciones Territoriales de la Junta de Andalucía.

Así, las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía, primera autoridad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la provincia, continúan integrando los servicios periféricos de las Consejerías de Administración Local y Relaciones Institucionales, de Hacienda y Administración Pública y de Justicia e Interior.

Por otra parte, de las cinco Delegaciones Territoriales de la Junta de Andalucía, tres desarrollarán en la provincia competencias de una sola Consejería, dado el importante volumen competencial que dichas Consejerías han asumido mediante el Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre. Son las Delegaciones Territoriales de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y de Educación, Cultura y Deporte. Las otras dos Delegaciones Territoriales de la Junta de Andalucía, en aras a lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos públicos y persiguiendo el acercamiento real de la Administración a la ciudadanía, integrarán los servicios periféricos de dos Consejerías. Estas Delegaciones Territoriales de la Junta de Andalucía son las de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio y la de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En su virtud, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta del Consejero de la Presidencia, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 8 de octubre de 2013,

DISPONGO

Artículo Único. Modificación de las disposiciones adicionales cuarta, quinta, octava y novena del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

Las disposiciones adicionales cuarta, quinta, octava y novena del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, quedan modificadas como sigue:

Uno. La disposición adicional cuarta pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional cuarta. Delegaciones Territoriales de la Junta de Andalucía.

En cada una de las provincias de la Comunidad Autónoma de Andalucía existirán las siguientes Delegaciones Territoriales de la Junta de Andalucía:

- Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo.
- Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.
- Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte.
- Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio.
- Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.»

Dos. La disposición adicional quinta pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. La Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte.

1. A la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte se le adscriben los servicios periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.

2. La Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte depende orgánicamente de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.

3. La persona titular de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte ejercerá las competencias previstas en el artículo 19 del presente Decreto así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

4. La persona titular de la Secretaría General Provincial de Educación, Cultura y Deporte ejercerá las funciones y competencias previstas en el artículo 14.2 del presente Decreto.»

Tres. La disposición adicional octava pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional octava. La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

1. A la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente se le adscriben los servicios periféricos de las Consejerías de:

- Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural.
- Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

2. La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente depende orgánicamente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural.

3. La persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente ejercerá las competencias previstas en el artículo 19 del presente Decreto así como toda aquella que se le atribuya o delegue.»

Cuatro. La disposición adicional novena pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición adicional novena. La Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

1. A la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales se le adscriben los servicios periféricos de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

2. La Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales depende orgánicamente de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

3. La persona titular de la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales ejercerá las competencias previstas en el artículo 19 del presente Decreto así como toda aquella que se le atribuya o delegue.

4. La persona titular de la Secretaría General Provincial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales ejercerá las funciones y competencias previstas en el artículo 14.2 del presente Decreto.»

Disposición transitoria primera. Adscripción de los puestos de trabajo.

Hasta tanto se apruebe la nueva relación de puestos de trabajo de la Administración General de la Junta de Andalucía adaptada al Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y a este Decreto, los órganos, las unidades y puestos de trabajo de nivel orgánico inferior a Delegación del Gobierno y Delegación Territorial de la Junta de Andalucía afectados, continuarán subsistentes y serán retribuidos con cargo a los mismos créditos presupuestarios a que venían imputándose.

Disposición transitoria segunda. Subsistencia de las Órdenes de delegación de competencias.

Las Órdenes de delegación de competencias vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto mantendrán su vigencia en lo que no sean contrarias al mismo, en tanto no sean sustituidas por otra nueva que se adapte a lo dispuesto en este Decreto.

Disposición transitoria tercera. Tramitación de procedimientos ya iniciados.

Los procedimientos iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de este Decreto se resolverán por los órganos previstos en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, que por razón de la materia ostenten dichas competencias.

Disposición transitoria cuarta. Referencias del derecho propio de Andalucía a las Delegaciones Territoriales.

Las referencias hechas en el derecho propio de Andalucía a las Delegaciones Territoriales hasta ahora existentes, se deberán entender hechas a las Delegaciones Territoriales tal y como quedan como consecuencia del presente Decreto.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. Habilitación competencial.

1. Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de Presidencia para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

2. Se habilita a la Consejería de Hacienda y Administración Pública a adecuar las relaciones de puestos de trabajo y plantilla presupuestaria a la estructura orgánica establecida en el presente Decreto, así como a realizar las creaciones, supresiones y modificaciones necesarias en cualquiera de los puestos de trabajo atendiendo a los principios de eficiencia, austeridad, racionalización y reducción del gasto público.

3. Se faculta asimismo al órgano competente de la Consejería de Hacienda y Administración Pública para realizar las modificaciones de créditos necesarias para dar cumplimiento a lo previsto en este Decreto.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 8 de octubre de 2013

SUSANA DÍAZ PACHECO
Presidenta de la Junta de Andalucía

MANUEL JIMÉNEZ BARRIOS
Consejero de la Presidencia

CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES

Decreto 140/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y del Servicio Andaluz de Salud. (BOJA núm. 193, de 2-10-2013).

La Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, regula en el Título II la organización de la Administración de la Junta de Andalucía, así como el régimen general de los órganos y unidades administrativas, definiendo su estructura central y territorial.

El Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, establece en su artículo 4 que corresponden a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales las competencias que venía ejerciendo la Consejería de Salud y Bienestar Social.

Corresponden, asimismo, a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales las competencias que venía ejerciendo la Consejería de la Presidencia e Igualdad en materia de impulso y coordinación de las políticas de igualdad entre hombres y mujeres, y el desarrollo, coordinación y programación de políticas de juventud.

Se adscriben a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales las entidades actualmente adscritas a la Consejería de Salud y Bienestar Social, el Instituto Andaluz de la Mujer, el Instituto Andaluz de la Juventud y la Empresa Pública Andaluza de Instalaciones y Turismo Juvenil, S.A. (Inturjoven), entes hasta ahora dependientes de la Consejería de la Presidencia e Igualdad.

Por ello, resulta necesario dictar el presente Decreto para adecuar la estructura orgánica de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y del Servicio Andaluz de Salud a lo previsto en el Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre.

De conformidad con lo establecido en los artículos 27.19 y 46.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el artículo 24.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar la estructura orgánica de las Consejerías.

En su virtud, previo informe de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, a propuesta de la Consejera de Igualdad, Salud y Políticas Sociales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 1 de octubre del 2013,

DISPONGO

Artículo 1. Competencias de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

Corresponde a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, además de las atribuciones asignadas en el artículo 26 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, las siguientes competencias:

- a) La coordinación de las políticas de igualdad de la Junta de Andalucía y la determinación y la coordinación y vertebración de las políticas de igualdad entre hombres y mujeres.
- b) El desarrollo, coordinación y programación de políticas de juventud.
- c) La ejecución de las directrices y los criterios generales de la política de salud, planificación y asistencia sanitaria, asignación de recursos a los diferentes programas y demarcaciones territoriales, alta dirección, inspección y evaluación de

las actividades, centros y servicios sanitarios y aquellas otras competencias que le estén atribuidas por la legislación vigente.

d) La propuesta y ejecución de las directrices generales del Consejo de Gobierno sobre promoción de las políticas sociales. En particular, corresponden a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales las competencias en materia de planificación, coordinación, seguimiento y evaluación de los Servicios Sociales de Andalucía; el desarrollo, coordinación y proposición de iniciativas en relación con las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de infancia y familias; el desarrollo, coordinación y promoción de las políticas activas en materia de personas mayores, así como la integración social de personas con discapacidad, el establecimiento de las directrices, impulso, control y coordinación para el desarrollo de las políticas para la promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia; el desarrollo de la red de Servicios Sociales Comunitarios, el desarrollo y coordinación de las políticas activas en materia de prevención, asistencia y reinserción social de las personas en situación de drogodependencias y adicciones, la ordenación de las Entidades, Servicios y Centros de Servicios Sociales en la Comunidad Autónoma de Andalucía y la promoción y coordinación del voluntariado social en Andalucía.

e) Todas aquellas políticas de la Junta de Andalucía que en materia de igualdad, salud y políticas sociales, tengan carácter transversal.

Artículo 2. Organización general de la Consejería.

1. De acuerdo con lo previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, bajo la superior dirección de su titular, se estructura para el ejercicio de sus competencias en los siguientes órganos directivos centrales:

- a) Viceconsejería.
- b) Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública.
- c) Secretaría General de Políticas Sociales.
- d) Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica.
- e) Secretaría General Técnica.
- f) Dirección General de Calidad, Investigación, Desarrollo e Innovación.
- g) Dirección General de Servicios Sociales y Atención a las Drogodependencias.
- h) Dirección General de Personas Mayores, Infancia y Familias.
- i) Dirección General de Personas con Discapacidad.
- j) Dirección General de Planificación y Ordenación Farmacéutica.

2. A la persona titular de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales se adscriben, con la estructura, competencias y funciones que le están atribuidas por la legislación vigente, las siguientes agencias administrativas:

- a) El Instituto Andaluz de la Mujer.
- b) El Instituto Andaluz de la Juventud, del que depende la Empresa Pública Andaluza de Instalaciones y Turismo Juvenil, S.A. (INTURJOVEN).

3. De la Viceconsejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales dependerán orgánicamente la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, la Secretaría General de Políticas Sociales, la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica y la Secretaría General Técnica. Asimismo, estarán adscritas funcionalmente a la citada Viceconsejería las siguientes entidades instrumentales:

a) El Servicio Andaluz de Salud, al que se le adscriben funcionalmente, la Empresa Pública de Emergencias Sanitarias y la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Costa del Sol, a la que están adscritas la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Hospital de Poniente de Almería, la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Hospital Alto Guadalquivir y la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Bajo Guadalquivir, sin perjuicio de su dependencia orgánica de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

El Servicio Andaluz de Salud cuenta con los siguientes órganos o centros directivos:

- 1.º Dirección Gerencia, con rango de Viceconsejería.
- 2.º Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud.
- 3.º Dirección General de Profesionales.
- 4.º Dirección General de Gestión Económica y Servicios.

- b) La Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía.
- c) La Escuela Andaluza de Salud Pública, S.A.

4. Se adscribe a la Dirección General de Calidad, Investigación, Desarrollo e Innovación, la Agencia de Evaluación de Tecnologías Sanitarias de Andalucía.

5. La persona titular de la Consejería estará asistida por un Gabinete cuya composición será la establecida en su

normativa específica.

6. A nivel provincial, la Consejería seguirá gestionando sus competencias a través de los servicios periféricos correspondientes, con la estructura territorial que se determine.

Artículo 3. Régimen de suplencias.

1. La persona titular de la Consejería en los asuntos propios de ésta será suplida por la persona titular de la Viceconsejería, sin perjuicio de las facultades de la persona titular de la Presidencia de la Junta de Andalucía a que se refiere en su artículo 23 la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de las personas titulares de los órganos o centros directivos de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, del Instituto Andaluz de la Mujer, del Instituto Andaluz de la Juventud, del Servicio Andaluz de Salud y de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía que, a continuación, se relacionan, se sustituirán temporalmente de la siguiente forma:

a) Las personas titulares de la Viceconsejería, de la Dirección del Instituto Andaluz de la Mujer y de la Dirección del Instituto Andaluz de la Juventud, por la que designe la persona titular de la Consejería.

b) Las personas titulares de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales, de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica, de la Secretaría General Técnica, de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, por la que designe la persona titular de la Viceconsejería.

c) Las personas titulares de las Direcciones Generales de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, por la que designe la persona titular de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales o de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica, según dependencia.

d) Las personas titulares de las Direcciones Generales del Servicio Andaluz de Salud, por la que designe la persona titular de la Dirección Gerencia.

Artículo 4. Ejercicio de competencias en materia de igualdad por el Instituto Andaluz de la Mujer.

El Instituto Andaluz de la Mujer ejercerá las competencias en materia de igualdad que se detallan a continuación, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otras Consejerías:

a) La coordinación y asesoramiento a las Unidades de Igualdad de Género de las distintas Consejerías.

b) La coordinación y establecimiento de las directrices para la elaboración del Plan Estratégico para la igualdad entre mujeres y hombres en Andalucía.

c) La coordinación en la elaboración del informe periódico relativo a la efectividad del principio de igualdad entre mujeres y hombres en el ámbito competencial de la Administración de la Junta de Andalucía.

d) La determinación, vertebración, y evaluación de todas las actuaciones en materia de igualdad y violencia de género competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

e) La coordinación y el establecimiento de las directrices fundamentales para la elaboración y coordinación del Plan Integral de Sensibilización y Prevención contra la Violencia de Género.

f) La dirección y administración del servicio integral de atención y acogida a víctimas de violencia de género y menores a su cargo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

g) La coordinación para la elaboración del informe anual sobre actuaciones en la lucha contra la violencia de género para su presentación al Parlamento.

h) El Observatorio Andaluz de la Violencia de Género.

i) La Comisión Institucional de Andalucía de Coordinación y Seguimiento de acciones para la erradicación de la violencia de género.

Artículo 5. Ejercicio de competencias en materia de juventud por el Instituto Andaluz de la Juventud.

El Instituto Andaluz de la Juventud ejercerá las competencias en materia de juventud que se detallan a continuación:

a) La planificación, programación, organización, seguimiento y evaluación de las actuaciones en materia de juventud, impulsadas por la Administración de la Junta de Andalucía, así como la colaboración con otras Administraciones Públicas y Entidades en el ámbito territorial de nuestra Comunidad Autónoma.

b) Fomento de la participación, promoción, información y formación en materia de juventud.

c) Fomento, programación y desarrollo de la Animación Sociocultural en Andalucía, así como la incentivación de la investigación en materia de juventud.

d) La ordenación, planificación, coordinación y gestión de las materias relativas a las Oficinas de Intercambio y Turismo de Jóvenes y Estudiantes, de los Espacios de Juventud y de las Instalaciones Juveniles, a través de la Empresa Pública Andaluza de Gestión de Instalaciones y Turismo Juvenil (Inturjoven, S.A.).

e) Seguimiento de la normativa vigente y de su aplicación en materia de juventud.

Artículo 6. Viceconsejería.

1. La persona titular de la Viceconsejería ejerce la jefatura superior de la Consejería después de su titular, asumiendo la representación ordinaria y la delegación general de la misma, ostentando la jefatura superior de todo el personal de la Consejería. Igualmente, asumirá el resto de las funciones que le atribuye el artículo 27 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y aquellas específicas que, con carácter expreso, le delegue la persona titular de la Consejería.

2. Corresponden a la Viceconsejería, sin perjuicio de su ejecución por parte de las Secretarías Generales y Direcciones Generales competentes, las siguientes funciones:

- a) La definición e impulso de las políticas intersectoriales de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.
- b) La planificación y evaluación de las políticas de calidad en los organismos y entidades dependientes de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, así como la definición y seguimiento de los instrumentos que desarrollen las citadas políticas de calidad.
- c) La definición de las políticas de autorización, acreditación y certificación de calidad en el ámbito de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.
- d) El análisis de las necesidades y planificación estratégica de las políticas de formación, desarrollo profesional y acreditación de profesionales en el Sistema Sanitario Público de Andalucía, en el Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía, en el Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en Andalucía y en centros concertados, de acuerdo con la información obtenida a través de los diferentes proveedores de servicios.
- e) La orientación, tutela y control técnico de la Escuela Andaluza de Salud Pública.
- f) El impulso, desarrollo y coordinación de las políticas de modernización e innovación en el ámbito de la Consejería.
- g) El impulso, desarrollo y coordinación de la política de investigación y desarrollo de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.
- h) El impulso y coordinación de las políticas de acción exterior y de relación con la Unión Europea en el ámbito sanitario, así como las de cooperación internacional para el desarrollo y la relación con las organizaciones no gubernamentales, dentro del marco de las competencias propias de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, en coordinación con la Consejería competente en materia de acción exterior.

3. Asimismo, le corresponde la alta dirección, impulso y coordinación de las actuaciones de los distintos órganos directivos de la Consejería, del Servicio Andaluz de Salud y de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía.

4. En especial, asume la dirección y coordinación de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales, de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica y de la Secretaría General Técnica.

5. Igualmente velará por el cumplimiento de las decisiones adoptadas por la persona titular de la Consejería y llevará a cabo el seguimiento de la ejecución de los programas de la Consejería y la comunicación con las demás Consejerías, Organismos y Entidades que tengan relación con la misma.

6. Queda adscrita a la Viceconsejería, en régimen de dependencia orgánica, la Intervención Delegada de la Junta de Andalucía.

Artículo 7. Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública.

1. A la persona titular de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública le corresponden las funciones previstas en el artículo 28 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, todas las funciones relacionadas con las políticas de calidad, innovación y salud pública, el desarrollo de las estrategias de continuidad, coordinación e integralidad de estas áreas y, de manera específica, las siguientes funciones:

- a) La planificación y evaluación de las políticas de salud pública, así como la definición y seguimiento de los instrumentos que desarrollen las citadas políticas.
- b) El diseño y la coordinación del Plan Andaluz de Salud, así como la evaluación del mismo, los planes integrales y planes sectoriales.
- c) La definición, tutela y seguimiento de los Contratos-Programa y de los planes de actuación elaborados por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en el ámbito de sus competencias.
- d) El desarrollo del modelo integrado de salud pública previsto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.
- e) La coordinación y explotación de los sistemas de información de vigilancia en salud.
- f) La evaluación del impacto en salud de acuerdo con lo previsto en los artículos 55 a 59 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.
- g) El análisis y vigilancia de la situación de salud de la comunidad y la relación entre factores de riesgo.
- h) El control de las enfermedades y riesgos para la salud en situaciones de emergencia sanitaria, la organización de la respuesta ante situaciones de alertas y crisis sanitarias, así como la gestión de la Red de Alerta de Andalucía y su coordinación con otras redes nacionales o de Comunidades Autónomas.
- i) La definición, programación, dirección y coordinación de las competencias que corresponden a la Consejería en materia de promoción, prevención, vigilancia, protección de la salud y salud laboral.

j) El control sanitario, la evaluación del riesgo, la comunicación del mismo y la intervención pública en seguridad alimentaria, salud medioambiental y otros factores que afecten a la salud pública.

k) Las autorizaciones administrativas sanitarias en las materias que afecten al ámbito competencial de la Secretaría General.

l) La definición e impulso de las políticas de acción local y comunitaria en salud, así como la promoción de la participación activa de la ciudadanía en las políticas de salud.

m) El impulso de programas participados dirigidos a mejorar la equidad en salud.

n) La ordenación, inspección y sanción en materia de infracciones sanitarias, en su ámbito de actuación y dentro de las competencias asignadas a la Secretaría General.

o) La planificación, programación, dirección y coordinación de las competencias que corresponden a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en materia de atención socio-sanitaria y participación ciudadana.

p) El desarrollo de los programas de Farmacovigilancia, así como la coordinación de los convenios que se suscriban a tal fin.

q) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

2. De la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública depende directamente la Dirección General de Calidad, Investigación, Desarrollo e Innovación.

Artículo 8. Secretaría General de Políticas Sociales.

1. A la persona titular de la Secretaría General de Políticas Sociales le corresponden las funciones previstas en el artículo 28 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, todas las funciones relacionadas con las políticas en materia de servicios sociales y atención a las drogodependencias, personas mayores, infancia y familias, así como las relacionadas con las personas con discapacidad y, en particular, las siguientes:

a) La planificación y evaluación de las políticas de atención a la dependencia y promoción de la autonomía personal, así como la definición y seguimiento de los instrumentos que desarrollen las citadas políticas.

b) La planificación de los recursos destinados a la prestación de servicios sociales y atención a las drogodependencias, la coordinación general de los recursos destinados al ejercicio de las competencias en materia de personas mayores, infancia y familias, así como la coordinación general de los recursos destinados al desarrollo de funciones en materia de atención a personas con discapacidad.

c) La coordinación y planificación de los Servicios Sociales Comunitarios, así como la coordinación de las actuaciones que en materia de atención a las Drogodependencias se lleven a cabo en Andalucía.

d) La definición de las políticas de envejecimiento activo y de atención a las personas con discapacidad.

e) La planificación de acciones generales en las zonas con necesidades de transformación social, así como la elaboración y definición de políticas de inclusión social y del Programa de Solidaridad de Andalucía.

f) La definición e impulso de las políticas de acción local y comunitaria en materia de políticas sociales, así como la promoción de la participación activa de la ciudadanía en dichas políticas.

g) El diseño y coordinación de los programas específicos para las personas mayores, infancia y familias, así como la definición de las ayudas que se otorgan en estas materias.

h) El impulso de las políticas de promoción y protección de los inmigrantes, sin perjuicio de lo atribuido a la Consejería de Justicia e Interior, así como de emigrantes retornados y trabajadores andaluces temporales.

i) Las autorizaciones administrativas en las materias que afecten al ámbito competencial de la Secretaría General.

j) La ordenación, inspección y sanción en materia de infracciones, en su ámbito de actuación y dentro de las competencias asignadas a la Secretaría General.

k) El impulso de las políticas de promoción de la igualdad y de todas aquellas políticas que favorezcan la conciliación de la vida personal, familiar y laboral en el ámbito de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

l) La definición, tutela y seguimiento de los Contratos-Programa y de los planes de actuación elaborados por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales en el ámbito de sus competencias.

m) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

2. De la Secretaría General de Políticas Sociales dependen directamente los órganos o centros directivos siguientes:

a) La Dirección General de Servicios Sociales y Atención a las Drogodependencias.

b) La Dirección General de Personas Mayores, Infancia y Familias.

c) La Dirección General de Personas con Discapacidad.

Artículo 9. Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica.

1. A la persona titular de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica le corresponden las funciones previstas en el artículo 28 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, todas las funciones relacionadas con la planificación y sostenibilidad, la evaluación económica y control de los parámetros de eficiencia integral en los servicios y entidades adscritos a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y, en particular, las siguientes:

- a) La planificación económica de los servicios y prestaciones de las entidades públicas y los organismos adscritos a la Consejería.
- b) El diseño e impulso al desarrollo de estrategias de sostenibilidad y sinergias en los recursos destinados al ejercicio de las competencias de la Consejería.
- c) La evaluación y control de la gestión económica y financiera del Sistema Sanitario Público de Andalucía, del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en Andalucía.
- d) El seguimiento y control de los parámetros de eficiencia integral del Sistema Sanitario Público de Andalucía, del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en Andalucía.
- e) El desarrollo de las funciones que en materia de financiación correspondan a la Consejería.
- f) La propuesta de los criterios para la elaboración del anteproyecto del presupuesto de la Consejería.
- g) La definición de la política de los derechos de contenido económico de los Sistemas Públicos Sanitario y de Servicios Sociales de Andalucía.
- h) La definición y coordinación de los instrumentos que reconocen y garantizan el derecho a la atención sanitaria y a las políticas sociales en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- i) La evaluación y control de calidad de las prestaciones farmacéuticas y complementarias comprendidas en la asistencia sanitaria dispensada en la Comunidad Autónoma.
- j) La definición, tutela y seguimiento de los Contratos-Programa y de los planes de actuación, en su perspectiva económica, elaborados por la Consejería.
- k) La coordinación específica y el control de los sistemas de información económicos.
- l) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

2. Corresponderán igualmente a la persona titular de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica, las competencias relativas a la gestión de las prestaciones económicas de carácter periódico que en materia de servicios sociales hayan sido traspasadas a la Comunidad Autónoma por la Administración del Estado, así como las que, con esta naturaleza, sean establecidas por la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de aquellas que sean atribuidas a otros órganos directivos.

3. De la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica depende directamente la Dirección General de Planificación y Ordenación Farmacéutica.

Artículo 10. Secretaría General Técnica.

1. A la persona titular de la Secretaría General Técnica le corresponden las atribuciones previstas en el artículo 29 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre y, en particular, las siguientes:

- a) La administración general de la Consejería.
- b) La organización y racionalización de las unidades y servicios de la Consejería.
- c) La elaboración del anteproyecto del presupuesto de la Consejería.
- d) La gestión económica y presupuestaria, coordinando, a estos efectos, a los distintos organismos dependientes de la Consejería, así como la gestión de la contratación administrativa.
- e) El control y seguimiento de las obras, equipamientos e instalaciones sanitarias y de servicios sociales.
- f) La asistencia jurídica, técnica y administrativa a los órganos de la Consejería.
- g) La gestión de personal, sin perjuicio de las facultades de jefatura superior de personal que ostenta la persona titular de la Viceconsejería.
- h) La elaboración, tramitación e informe de las disposiciones generales de la Consejería y la coordinación legislativa con otros departamentos y Administraciones Públicas.
- i) El tratamiento informático de la gestión de la Consejería, así como el impulso y desarrollo de la Administración Electrónica, en el marco de las competencias que corresponden en este ámbito a la Consejería de Hacienda y Administración Pública.
- j) El desarrollo, mantenimiento y explotación de herramientas de seguimiento y evaluación económica en el ámbito de las competencias de la Consejería.
- k) Las funciones generales de administración, registro y archivo central.
- l) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

2. Corresponde a la persona titular de la Secretaría General Técnica, la dirección y coordinación de la Inspección de Servicios Sanitarios, así como de la Inspección de Servicios Sociales de la Junta de Andalucía.

Artículo 11. Dirección General de Calidad, Investigación, Desarrollo e Innovación.

A la persona titular de la Dirección General de Calidad, Investigación, Desarrollo e Innovación le corresponden las atribuciones previstas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre y, en especial, las siguientes funciones:

- a) El impulso, desarrollo y coordinación de las políticas de mejora de la calidad, innovación y gestión del conocimiento en el ámbito de la Consejería.
- b) El diseño y coordinación de una estrategia de excelencia en materia de investigación, desarrollo e innovación en salud y en las áreas de conocimiento relacionadas con las políticas sociales.
- c) La definición de las líneas prioritarias de investigación, desarrollo e innovación en el ámbito de actuación de la Consejería, la aplicación y la promoción de la transferencia de tecnología en este sector.
- d) La elaboración y fomento de políticas de innovación organizativa, asistencial y tecnológica en el ámbito de la Consejería, así como la promoción de proyectos de innovación tecnológica en colaboración con los sectores académicos e industriales.
- e) El desarrollo e integración coherente y dinámica de las estrategias de gestión del conocimiento, gestión de las competencias profesionales, gestión por procesos y acreditación de la calidad para los equipos profesionales del Sistema Sanitario Público de Andalucía en el marco del modelo organizativo de la gestión clínica, así como la evaluación, seguimiento, actualización y mejora continua de las herramientas organizativas orientadas a estos fines.
- f) El impulso y coordinación de las actuaciones dirigidas al desarrollo profesional continuo de los profesionales del Sistema Sanitario Público de Andalucía, del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía y del Sistema para la Autonomía y Atención a la Dependencia en Andalucía, que permitan alcanzar niveles de excelencia en la práctica profesional individual y colectiva, el máximo desarrollo personal y, especialmente, el impulso de las estrategias de formación integral.
- g) La autorización de los proyectos de investigación biomédica que comporten algún procedimiento invasivo en el ser humano.
- h) La acreditación de la calidad en todas sus vertientes, así como el desarrollo, actualización y mejora de los programas de acreditación y el seguimiento de su aplicación, impacto y resultados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9.1.1.1 d) de los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia, aprobados por el Decreto 101/2011, de 19 de abril.
- i) La promoción de políticas destinadas a incrementar la seguridad del paciente y a reducir los riesgos de la atención sanitaria.
- j) El seguimiento, evaluación y control de los Contratos-Programa elaborados en el ámbito de sus competencias.
- k) La autorización y registro de centros, servicios y establecimientos sanitarios, así como el ejercicio de la potestad sancionadora por incumplimiento de la normativa vigente en materia de centros que le corresponden a la Dirección General en el ámbito de sus competencias.
- l) El mantenimiento y explotación del registro público de profesionales sanitarios de Andalucía, así como la determinación de los procedimientos de consulta del mismo.
- m) El estudio de la demografía de los profesionales sanitarios de acuerdo con las necesidades de la sociedad y del Sistema Sanitario Público de Andalucía y la planificación de las medidas de adaptación a las mismas, dentro de su ámbito de competencias y en colaboración con el resto de instituciones implicadas.
- n) La planificación y coordinación de la formación de especialistas en ciencias de la salud en el Sistema Sanitario Público de Andalucía, el impulso de estrategias de mejora de la calidad e innovación de la metodología docente y el seguimiento de su implantación en el marco de las estrategias de calidad de la Consejería.
- o) En el ámbito de las competencias de la Consejería, la coordinación con las Universidades de Andalucía en materia de formación de grado y otras titulaciones y el seguimiento de los diferentes convenios suscritos entre la Junta de Andalucía y las Universidades, así como la coordinación con otras instituciones académicas y docentes con responsabilidad en la formación de las profesiones del área sanitaria o de las profesiones relacionadas con los ámbitos de salud y políticas sociales.
- p) La definición y coordinación de instrumentos de transparencia ante la ciudadanía, así como el análisis y la evaluación de las aportaciones recogidas a través de los diferentes canales de participación social y fuentes de información de la ciudadanía en los Sistemas Públicos de Salud y Servicios Sociales y Atención a la Dependencia de Andalucía.
- q) La habilitación para el ejercicio profesional, la certificación y el reconocimiento de las cualificaciones profesionales obtenidas en los Estados miembros de la Unión Europea que, en razón de la materia, correspondan a la Consejería competente en materia de salud.
- r) La planificación estratégica y seguimiento de la Agencia de Evaluación de Tecnologías Sanitarias.
- s) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

Artículo 12. Dirección General de Servicios Sociales y Atención a las Drogodependencias.

A la persona titular de la Dirección General de Servicios Sociales y Atención a las Drogodependencias le corresponden, además de las atribuciones previstas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes funciones:

- a) El desarrollo y seguimiento de los Servicios Sociales Comunitarios.
- b) El impulso y desarrollo de las políticas para la inclusión social en Andalucía, así como la coordinación de las medidas relativas al Programa de Solidaridad para la erradicación de la marginación y desigualdad en Andalucía y la ejecución de aquéllas cuya competencia no corresponda a otras Consejerías.

- c) La coordinación y ejecución de las intervenciones en Zonas con Necesidades de Transformación Social.
- d) El seguimiento y coordinación de los Fondos y Programas de Acción Social Comunitaria establecidos por la Unión Europea.
- e) La gestión de las actuaciones relativas a las políticas sociales correspondientes a la Comunidad Gitana de Andalucía, dentro del ámbito competencial de la Consejería.
- f) La asistencia tanto a los emigrantes retornados como a los trabajadores andaluces y a sus familias desplazadas para realizar trabajos de temporada.
- g) La promoción e integración social de los inmigrantes residentes y empadronados en municipios del territorio andaluz, sin perjuicio de lo atribuido a la Consejería de Justicia e Interior.
- h) La elaboración y dirección del Plan Andaluz sobre Drogas y Adicciones.
- i) La coordinación técnica de las actuaciones de las distintas instituciones implicadas y el desarrollo de programas específicos de prevención, asistencia y reinserción social en el ámbito de las drogodependencias y adicciones.
- j) La autorización de centros de atención a drogodependientes, así como el ejercicio de la potestad sancionadora por incumplimiento de la normativa vigente en la materia que le corresponda a la Dirección General en el ámbito de sus competencias.
- k) El fomento del asociacionismo de familiares y afectados por las drogodependencias y otras adicciones.
- l) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

Artículo 13. Dirección General de Personas Mayores, Infancia y Familias.

A la persona titular de la Dirección General de Personas Mayores, Infancia y Familias le corresponden, además de las atribuciones previstas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes funciones:

- a) El desarrollo, coordinación y promoción de las políticas de envejecimiento activo.
- b) Las relativas a la ordenación, gestión y coordinación de los Centros y Servicios de atención y protección a personas mayores.
- c) La gestión y control de las ayudas económicas que se otorguen en estas materias.
- d) La gestión y la evaluación de los servicios y programas específicos dirigidos a las personas mayores.
- e) Las funciones que la normativa atribuye en materia de autorizaciones y acreditaciones de centros de atención a personas mayores, así como el ejercicio de la potestad sancionadora por incumplimiento de la normativa vigente en la materia que le corresponda a la Dirección General en el ámbito de sus competencias.
- f) Las relativas al ejercicio de las competencias que tiene atribuidas la Junta de Andalucía en materia de adopción, acogimiento familiar y otras formas de protección a la infancia.
- g) La ordenación, gestión y coordinación de los recursos destinados a la infancia y las familias.
- h) La promoción y coordinación de la mediación familiar.
- i) La gestión del registro de Parejas de Hecho.
- j) El diseño, realización y evaluación de los programas específicos en estos ámbitos.
- k) El reconocimiento, expedición y renovación del título de familia numerosa.
- l) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

Artículo 14. Dirección General de Personas con Discapacidad.

A la persona titular de la Dirección General de Personas con Discapacidad le corresponden, además de las atribuciones previstas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes funciones:

- a) El diseño, la realización y la evaluación de los servicios y programas específicos dirigidos a las personas con discapacidad.
- b) El desarrollo de planes dirigidos a la promoción de la autonomía personal de las personas con discapacidad.
- c) El desarrollo de actuaciones encaminadas a la valoración, orientación e integración de las personas con discapacidad.
- d) La gestión y control de las ayudas económicas que se otorguen en esta materia.
- e) El impulso y seguimiento de la accesibilidad urbanística, arquitectónica, en el transporte y en la comunicación.
- f) Las funciones que atribuye la normativa en materia de autorizaciones y acreditaciones de Centros de atención a personas con discapacidad, así como el ejercicio de la potestad sancionadora por incumplimiento de la normativa vigente en la materia que le corresponda a la Dirección General en el ámbito de sus competencias.
- g) El impulso a la transversalidad de las políticas sectoriales dirigidas a las personas con discapacidad y su coordinación intersectorial, así como el apoyo al movimiento asociativo que representa a las personas con discapacidad y sus familias.
- h) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

Artículo 15. Dirección General de Planificación y Ordenación Farmacéutica.

A la persona titular de la Dirección General de Planificación y Ordenación Farmacéutica le corresponden las atribuciones previstas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre y, en especial, las siguientes:

- a) El seguimiento y control de los instrumentos que reconocen y garantizan el derecho a la atención sanitaria y a las políticas sociales en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) La gestión de los derechos de contenido económico de los Sistemas Públicos Sanitario y de Servicios Sociales de Andalucía.
- c) La coordinación de la política de conciertos con entidades públicas y privadas para la prestación de servicios sanitarios, así como la gestión de los conciertos que se determinen por la Consejería.
- d) La ordenación farmacéutica en el ámbito de la Comunidad Autónoma, así como la planificación y la autorización de establecimientos farmacéuticos y la potestad sancionadora por incumplimiento de la normativa vigente en materia de farmacia que le corresponda a la Dirección General en el ámbito de sus competencias.
- e) Las competencias que corresponden a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de productos sanitarios.
- f) El control, en el ámbito de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de la publicidad y propaganda comercial de los medicamentos de uso humano y productos sanitarios.
- g) La definición y dirección de las políticas de sistemas y tecnologías de la información y del conocimiento en el ámbito de actuaciones de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y en el marco de la coordinación en materia de tecnologías de la información y comunicación de la Junta de Andalucía.
- h) La coordinación específica y el control de los sistemas de información, registros y estadísticas oficiales de la Consejería.
- i) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

Artículo 16. Servicio Andaluz de Salud.

1. El Servicio Andaluz de Salud es una agencia administrativa de las previstas en el artículo 65 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, que se adscribe a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.
2. Corresponde al Servicio Andaluz de Salud el ejercicio de las funciones que se especifican en el presente Decreto, con sujeción a las directrices y criterios generales de la política de salud en Andalucía y, en particular, las siguientes:

- a) La gestión del conjunto de prestaciones sanitarias en el terreno de la promoción y protección de la salud, prevención de la enfermedad, asistencia sanitaria y rehabilitación que le corresponda en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) La administración y gestión de las instituciones, centros y servicios sanitarios que actúan bajo su dependencia orgánica y funcional.
- c) La gestión de los recursos humanos, materiales y financieros que se le asignen para el desarrollo de sus funciones.

Artículo 17. Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud.

1. Corresponden a la persona titular de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud las siguientes funciones:
 - a) La representación legal del Servicio Andaluz de Salud.
 - b) La definición de modelos organizativos y dirección de la estructura orgánica, funcional y de gestión del Servicio Andaluz de Salud, así como la autorización de las Unidades de Gestión Clínica y sus diferentes niveles de autonomía organizativa.
 - c) La programación, dirección, gestión, evaluación interna y control de todas las actividades desarrolladas en los centros y servicios adscritos orgánica y/o funcionalmente al Servicio Andaluz de Salud.
 - d) La jefatura superior del personal adscrito al Servicio Andaluz de Salud, así como la convocatoria de provisión de los puestos de cargos intermedios del personal estatutario.
 - e) El desarrollo efectivo de la participación de la ciudadanía en los ámbitos asistenciales del Servicio Andaluz de Salud.
 - f) La dirección y fijación de los criterios administrativos, económicos y financieros, designación de centros de gastos, autorización de gastos y ordenación de pagos.
 - g) La gestión operativa y el desarrollo efectivo de las estrategias de investigación biomédica en los ámbitos asistenciales del Servicio Andaluz de Salud, dentro del marco integrado de investigación, desarrollo e innovación del Sistema Sanitario Público de Andalucía, definido por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.
 - h) La programación, dirección y fijación de criterios de gestión de las obras, equipamientos e instalaciones del Servicio Andaluz de Salud.
 - i) La suscripción de Acuerdos y Convenios.
 - j) La dirección de las actuaciones de control interno en materia de gestión económica en los Centros e Instituciones Sanitarias del Servicio Andaluz de Salud y de las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias que le están adscritas y las actuaciones que sean necesarias para la cooperación y coordinación con las unidades de control dependientes de la Intervención General de la Junta de Andalucía, así como con la Cámara de Cuentas de Andalucía.
 - k) La dirección y gestión operativa de los diferentes sistemas y tecnologías de la información, del Servicio Andaluz de Salud y de las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias que le están adscritas, dentro del marco integrado de estrategias de modernización del Sistema Sanitario Público de Andalucía definido por la Consejería.
 - l) La elaboración de las propuestas de actuación que deban formularse a la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, en relación con los presupuestos y el Contrato-Programa del Servicio Andaluz de Salud.

- m) La resolución de los procedimientos de responsabilidad patrimonial del Servicio Andaluz de Salud.
- n) La resolución de los procedimientos de revisión de oficio de disposiciones y actos nulos y la declaración de lesividad de los actos dictados por el Servicio Andaluz de Salud.
- o) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

2. De la Dirección Gerencia dependen directamente los órganos o centros directivos siguientes:

- a) Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud.
- b) Dirección General de Profesionales.
- c) Dirección General de Gestión Económica y Servicios.

3. A la Dirección Gerencia se adscriben funcionalmente, la Empresa Pública de Emergencias Sanitarias y la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Costa del Sol, a la que están adscritas la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Hospital de Poniente de Almería, la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Hospital Alto Guadalquivir y la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Bajo Guadalquivir.

4. Depende directamente de la Dirección Gerencia la Asesoría Jurídica del Servicio Andaluz de Salud, que desarrollará funciones de asesoramiento jurídico, defensa y representación en juicio del Servicio Andaluz de Salud, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

Artículo 18. Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud.

A la persona titular de la Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud le corresponden las atribuciones previstas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre y, en especial, las siguientes:

- a) La dirección y gestión de la actividad asistencial de calidad, garantizando los derechos sanitarios de la ciudadanía, impulsando la mejora sanitaria de los resultados en salud.
- b) La dirección de la gestión de los servicios sanitarios del Servicio Andaluz de Salud y de las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias que le están adscritas.
- c) La consolidación de la gestión clínica como modelo de organización para la práctica asistencial.
- d) La planificación, coordinación y evaluación de las unidades de gestión clínica, como instrumento para la mejora de la calidad y la participación efectiva de los ciudadanos y profesionales.
- e) La dirección operativa de los planes integrales y procesos asistenciales en el ámbito de los centros dependientes del Servicio Andaluz de Salud y de las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias que le están adscritas.
- f) La consolidación de criterios de utilización eficiente y eficaz de la prestación farmacéutica con criterios de calidad, así como de la política de uso racional del medicamento.
- g) La gestión de la prestación farmacéutica, productos dietéticos, prestación ortoprotésica, transporte sanitario y demás prestaciones comprendidas dentro de la asistencia sanitaria prestada por el Servicio Andaluz de Salud y por las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias que le están adscritas.
- h) La evaluación y control del gasto farmacéutico del Servicio Andaluz de Salud y de las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias que le están adscritas.
- i) La definición de la actividad sanitaria concertada del Sistema Sanitario Público de Andalucía y la planificación, gestión y evaluación de los conciertos que se tengan encomendados.
- j) La ordenación, priorización y evaluación de la demanda de actividad asistencial concertada en el contexto de la gestión clínica, en el marco ofertado por la Consejería.
- k) La gestión de los procedimientos de reintegro o asunción del gasto por asistencia sanitaria prestada en centros privados a determinadas personas en los casos y circunstancias legalmente establecidas.
- l) La gestión y evaluación de los riesgos sanitarios derivados de la responsabilidad patrimonial y su impacto en el ámbito del Servicio Andaluz de Salud, así como la ejecución y seguimiento de la gestión de la responsabilidad patrimonial en el ámbito de la prestación asistencial sanitaria y la correspondiente gerencia de riesgos.
- m) La planificación operativa de los recursos humanos y materiales necesarios para la práctica asistencial en coordinación con el resto de centros directivos del Servicio Andaluz de Salud y las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias que le están adscritas.
- n) El impulso y evaluación de cuantas acciones sean necesarias para mejorar la continuidad y la integralidad de la asistencia sanitaria.
- o) La planificación, gestión operativa y evaluación de la docencia, formación y la investigación desarrollada, en el marco de las competencias propias, en los centros adscritos orgánica y funcionalmente al Servicio Andaluz de Salud y a las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias que le están adscritas.
- p) La definición funcional, explotación y control de los sistemas de información necesarios para el ejercicio de sus funciones.
- q) El impulso y coordinación de programas socio-sanitarios en el ámbito del Servicio Andaluz de Salud, en el marco que defina la Consejería.
- r) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

Artículo 19. Dirección General de Profesionales.

A la persona titular de la Dirección General de Profesionales, le corresponden las atribuciones previstas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre y, en especial, las siguientes:

- a) El impulso de políticas estratégicas de personal, en el marco presupuestario existente, orientadas a la consecución de la excelencia en el desempeño profesional de manera que redunde en un servicio sanitario de calidad.
- b) El establecimiento de un modelo de gestión que procure la satisfacción de expectativas y el pleno desarrollo profesional, en un marco de autonomía y responsabilidad, y la satisfacción de las necesidades de las personas destinatarias del servicio, en un contexto de participación, en el espacio compartido de la gestión clínica.
- c) El impulso de acciones de mejora organizativa en el ámbito de la gestión de las personas que trabajan en el Servicio Andaluz de Salud.
- d) La aplicación de la gestión por valores y por competencias, así como la evaluación del desempeño profesional.
- e) Las relaciones con las organizaciones sindicales y representantes de las personas trabajadoras establecidas en el marco normativo vigente.
- f) La definición, gestión y evaluación de la carrera profesional y demás acciones de desarrollo profesional de acuerdo con los criterios establecidos por la Consejería.
- g) La gestión, tramitación y resolución de los programas de selección y provisión de los puestos de trabajo del Servicio Andaluz de Salud.
- h) La ordenación y gestión de los puestos de trabajo del Servicio Andaluz de Salud.
- i) El análisis, seguimiento, evaluación y control de las diferentes líneas de gastos del personal adscrito al Servicio Andaluz de Salud.
- j) La propuesta, gestión y evaluación del modelo retributivo del personal en el Servicio Andaluz de Salud.
- k) La coordinación de los planes y actividades de formación y actualización profesional.
- l) La dirección de programas y planes de actuación en materia de Prevención de Riesgos Laborales y Salud Laboral y estrategias de empresa saludable para todo el personal del Servicio Andaluz de Salud y de las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias adscritas al mismo.
- m) La tramitación administrativa de las reclamaciones laborales y de los recursos del personal adscrito al Servicio Andaluz de Salud.
- n) El ejercicio de la potestad disciplinaria.
- o) La definición funcional, explotación y evaluación de los sistemas de información necesarios para el ejercicio de sus funciones.
- p) La definición, dirección, seguimiento y evaluación de la política de personal desarrollada por los centros dependientes del Servicio Andaluz de Salud y por las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias adscritas al mismo.
- q) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que expresamente le sean delegadas.

Artículo 20. Dirección General de Gestión Económica y Servicios.

A la persona titular de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios le corresponden las atribuciones previstas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre y, en especial, las siguientes:

- a) La definición, dirección, coordinación, ejecución, seguimiento y evaluación de la política presupuestaria del Servicio Andaluz de Salud, así como la elaboración de la propuesta de anteproyecto de presupuesto y asignación de los créditos autorizados a los centros de gasto.
- b) La propuesta, implantación, seguimiento y evaluación de los criterios de distribución de la financiación en los centros del Servicio Andaluz de Salud.
- c) La coordinación general, planificación, gestión, seguimiento y evaluación de la contratación administrativa realizada en el Servicio Andaluz de Salud.
- d) La definición, dirección, seguimiento de la ejecución y evaluación de la política de compras y logística integral desarrollada por los centros del Servicio Andaluz de Salud.
- e) La definición, dirección, seguimiento de la ejecución y evaluación de los servicios derivados de los procesos industriales y de confortabilidad de los centros del Servicio Andaluz de Salud.
- f) La dirección y gestión energética y ambiental del Servicio Andaluz de Salud.
- g) La dirección, gestión, seguimiento y evaluación de la tesorería del Servicio Andaluz de Salud, así como la gestión de los derechos de contenido económico, el pago de sus obligaciones y la coordinación y supervisión de los instrumentos para su ejecución.
- h) El análisis, seguimiento, evaluación y control de los costes y de las diferentes líneas de gasto en la gestión económica, presupuestaria y/o financiera.
- i) La gestión de las actuaciones de control interno en materia de gestión económica en los centros del Servicio Andaluz de Salud y las actuaciones que sean necesarias para la cooperación y coordinación con las unidades de control interno y externo.
- j) La ordenación interior y organización administrativa.
- k) El diseño, desarrollo, implantación, seguimiento y explotación de los sistemas de información necesarios para el

ejercicio de sus funciones.

1) Y en general, todas aquellas que le atribuya la normativa vigente y las que le sean expresamente delegadas.

Disposición adicional primera. Distribución de competencias.

1. Las disposiciones relativas a la distribución de competencias entre los órganos y centros directivos de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y del Servicio Andaluz de Salud, mantendrán su vigencia en tanto no se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

2. No obstante, las competencias asignadas a los citados órganos y centros directivos se entenderán atribuidas a los que en virtud del presente Decreto, asuman competencias por razón de la materia.

Disposición adicional segunda. Composición y funcionamiento de otros órganos.

La composición y funcionamiento de los restantes órganos de dirección, participación y seguimiento de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y del Servicio Andaluz de Salud, se regularán por la normativa que les resulten de aplicación.

Disposición adicional tercera. Habilitación para la ejecución.

Se habilita a la Consejería de Hacienda y Administración Pública a adecuar las relaciones de puestos de trabajo y plantilla presupuestaria a la estructura orgánica establecida en el presente Decreto, así como a realizar las creaciones, supresiones y modificaciones necesarias en cualquiera de los puestos de trabajo, atendiendo a los principios de eficiencia, austeridad, racionalización y reducción del gasto público.

Disposición transitoria primera. Tramitación de los procedimientos.

Los procedimientos iniciados y no concluidos a la entrada en vigor del presente Decreto, seguirán su tramitación en los distintos centros directivos que por razón de la materia asuman dichas competencias.

Disposición transitoria segunda. Adscripción de los puestos de trabajo.

1. Hasta tanto se apruebe la nueva relación de puestos de trabajo de la Consejería, las unidades y puestos de trabajo de nivel orgánico inferior a Dirección General continuarán subsistentes y serán retribuidos con cargo a los mismos créditos presupuestarios a que venían imputándose, pasando a depender provisionalmente, por resolución de la persona titular de la Viceconsejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, de los centros directivos que correspondan, de acuerdo con las funciones atribuidas por el presente Decreto.

2. Si las modificaciones afectaran exclusivamente a la estructura del Servicio Andaluz de Salud, dicha adscripción provisional se aprobará por resolución de la persona titular de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud.

Disposición transitoria tercera. Administración periférica.

Hasta tanto se proceda a la reestructuración periférica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía continuarán subsistentes las Delegaciones Territoriales, en cuanto ejerzan las funciones atribuidas a esta Consejería por el artículo 4 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

Disposición transitoria cuarta. Subsistencia de delegaciones de competencias.

Las delegaciones de competencias que se encuentren vigentes a la entrada en vigor de este Decreto, continuarán desplegando su eficacia hasta que se dicten nuevas Órdenes sobre delegación de competencias en el ámbito de esta Consejería.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en este Decreto y, expresamente, el Decreto 152/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Salud y Bienestar Social y del Servicio Andaluz de Salud.

Disposición final primera. Modificación de la composición de los Consejos de Administración de las Agencias Públicas Empresariales Sanitarias.

Uno. Se modifica el apartado 2 del artículo 8 de los Estatutos de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Costa del Sol, aprobados por Decreto 98/2011, de 19 de abril, que queda redactado como sigue:

«2. El Consejo de Administración estará constituido por:

a) Presidencia: La persona titular de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, que podrá delegar en las Vicepresidencias Primera o Segunda.

b) Vicepresidencia Primera: La persona titular de la Viceconsejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

c) Vicepresidencia Segunda: La persona titular de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud.

d) Vocales: Las personas titulares de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales, de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica y de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales; de la Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud y de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios, ambas del Servicio Andaluz de Salud; de la Dirección General de Patrimonio y de la Dirección General de Presupuestos, ambas de la Consejería de Hacienda y Administración Pública; de la Delegación competente en materia de igualdad, salud y políticas sociales en Málaga; la persona titular de la Coordinación Ejecutiva de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Costa del Sol y la persona titular de la Dirección Gerencia de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Costa del Sol.»

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 8 de los Estatutos de la Empresa Pública Hospital de Poniente de Almería, aprobados por Decreto 131/1997, de 13 de mayo, que queda redactado como sigue:

«2. El Consejo de Administración estará constituido por:

a) Presidencia: La persona titular de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, que podrá delegar en las Vicepresidencias Primera o Segunda.

b) Vicepresidencia Primera: La persona titular de la Viceconsejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

c) Vicepresidencia Segunda: La persona titular de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud.

d) Vocales: Las personas titulares de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales, de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica y de la Secretaría General Técnica, de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales; de la Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud y de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios, ambas del Servicio Andaluz de Salud; de la Dirección General de Patrimonio y de la Dirección General de Presupuestos, ambas de la Consejería de Hacienda y Administración Pública; de las Delegaciones competentes en materia de igualdad, salud y políticas sociales en Almería y Granada; la persona titular de la Coordinación Ejecutiva de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Costa del Sol y de la Dirección Gerencia de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Hospital de Poniente de Almería.»

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 8 de los Estatutos de la Empresa Pública Hospital Alto Guadalquivir en Andújar (Jaén), aprobados por Decreto 48/2000, de 7 de febrero, que queda redactado como sigue:

«2. El Consejo de Administración estará constituido por:

a) Presidencia: La persona titular de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, que podrá delegar en las Vicepresidencias Primera o Segunda.

b) Vicepresidencia Primera: La persona titular de la Viceconsejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

c) Vicepresidencia Segunda: La persona titular de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud.

d) Vocales: Las personas titulares de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales, de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica y de la Secretaría General Técnica, de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales; de la Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud y de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios, ambas del Servicio Andaluz de Salud; de la Dirección General de Patrimonio y de la Dirección General de Presupuestos, ambas de la Consejería de Hacienda y Administración Pública; de las Delegaciones competentes en materia de igualdad, salud y políticas sociales en Córdoba y Jaén; la persona titular de la Coordinación Ejecutiva de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Costa del Sol y de la Dirección Gerencia de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Hospital Alto Guadalquivir.»

Cuatro. Se modifica el apartado 2 del artículo 8 de los Estatutos de la Empresa Pública Sanitaria Bajo Guadalquivir, aprobados por Decreto 190/2006, de 31 de octubre, que queda redactado como sigue:

«2. El Consejo de Administración estará constituido por:

a) Presidencia: La persona titular de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, que podrá delegar en las Vicepresidencias Primera o Segunda.

b) Vicepresidencia Primera: La persona titular de la Viceconsejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

c) Vicepresidencia Segunda: La persona titular de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud.

d) Vocales: Las personas titulares de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales, de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica y de la Secretaría General Técnica, de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales; de la Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud y de la Dirección General de Gestión Económica y Servicios, ambas del Servicio Andaluz de Salud; de la Dirección General de Patrimonio y de la Dirección General de Presupuestos, ambas de la Consejería de Hacienda y Administración Pública; de las Delegaciones competentes en materia de igualdad, salud y políticas sociales en Cádiz, Huelva

y Sevilla; la persona titular de la Coordinación Ejecutiva de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Costa del Sol y de la Dirección Gerencia de la Agencia Pública Empresarial Sanitaria Bajo Guadalquivir.»

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 10 de los Estatutos de la Empresa Pública de Emergencias Sanitarias, aprobados por Decreto 88/1994, de 19 de abril, que queda redactado como sigue:

«2. El Consejo de Administración estará constituido por:

a) Presidencia: La persona titular de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, que podrá delegar en las Vicepresidencias Primera o Segunda.

b) Vicepresidencia Primera: La persona titular de la Viceconsejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

c) Vicepresidencia Segunda: La persona titular de la Dirección Gerencia del Servicio Andaluz de Salud.

d) Vocales: Las personas titulares de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales, de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica y de la Secretaría General Técnica, de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales; de la Dirección General de Asistencia Sanitaria y Resultados en Salud del Servicio Andaluz de Salud; de la Dirección General de Interior, Emergencias y Protección Civil de la Consejería de Justicia e Interior; de la Dirección General de Presupuestos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública; y de la Dirección Gerencia de la Empresa Pública de Emergencias Sanitarias.»

Disposición final segunda. Modificación de los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, aprobados por Decreto 101/2011, de 19 de abril.

Uno. Se modifica el artículo 13 de los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, que queda redactado como sigue:

«1. La Vicepresidencia de la Agencia corresponde a la persona titular de la Viceconsejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, que asistirá a la Presidencia en sus funciones y la sustituirá en caso de ausencia, vacante, enfermedad o causa de abstención de su titular.

2. Asimismo, le corresponde la Vicepresidencia del Consejo Rector y del Comité Consultivo.»

Dos. Se modifican la letra e) y la letra f) del apartado 1 del artículo 14 de los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, que quedan redactadas como sigue:

«e) Las personas titulares de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública, de la Secretaría General de Políticas Sociales y de la Secretaría General de Planificación y Evaluación Económica de la Consejería a la que se adscribe la Agencia.

f) Las personas titulares de las Direcciones Generales con competencia en materia de políticas sociales de la Consejería a la que se adscribe la Agencia.»

Tres. Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 16 de los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, que queda redactada como sigue:

«a) La persona titular de la Viceconsejería de la Consejería a la que se adscribe la Agencia.»

Cuatro. Se modifica el apartado 4 del artículo 17 de los Estatutos de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía, que queda redactado como sigue:

«4. La Presidencia del Comité Consultivo la ejercerá la persona titular de la Consejería a la que se adscribe la Agencia.»

Disposición final tercera. Desarrollo normativo.

Se autoriza a la Consejera de Igualdad, Salud y Políticas Sociales para dictar las disposiciones necesarias de desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 1 de octubre de 2013

Susana Díaz Pacheco
Presidenta de la Junta de Andalucía

Orden de 10 de octubre de 2013, por la que se regulan las Ayudas Económicas Familiares y su gestión mediante la cooperación entre la Junta de Andalucía y las Entidades Locales. (BOJA núm. 204, de 16-10-2013).

El Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía, establece en su artículo 50 que a fin de proporcionar la adecuada atención a las necesidades básicas de los y las menores, especialmente de alimentación y de provisión de leche de continuidad, se amplían las Ayudas Económicas Familiares reguladas en la Orden de 13 de abril de 1998, por la que se regulan las ayudas económicas familiares y su gestión mediante la cooperación entre la Junta de Andalucía y las Corporaciones Locales de su territorio, con objeto de solventar adecuadamente la crianza y alimentación de los hijos e hijas, disponiéndose de una dotación presupuestaria adicional de 4.000.000 euros.

Estas Ayudas Económicas Familiares, reguladas hasta ahora mediante la Orden de 13 de abril de 1998, en concepto de subvenciones, deben en la actualidad enmarcarse en un contexto normativo diferente, integrándose en el sistema de financiación de los Servicios Sociales Comunitarios de las Entidades Locales y no encontrándose sometidas a las disposiciones aplicables a las subvenciones públicas, al hallarse expresamente excluidas de su ámbito de aplicación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 2.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, 2.2 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, que la desarrolla, y 1.4 del Decreto 282/2010, de 4 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía.

En efecto, el Decreto 11/1992, de 28 de enero, por el que se establecen la naturaleza y prestaciones de los Servicios Sociales Comunitarios, configura en su artículo 7 las Ayudas Económicas Familiares como una prestación propia de dichos Servicios, de carácter temporal y preventivo, y cuya finalidad es mantener a los y las menores en su medio familiar, debiendo gestionarse directamente las mismas por los Servicios Sociales Comunitarios.

El sistema de financiación de los Servicios Sociales Comunitarios en Andalucía, regulado en el Decreto 203/2002, de 16 de julio, establece que los créditos presupuestarios destinados a la financiación de los citados Servicios Sociales serán transferidos por la Consejería competente en materia de infancia y familias y distribuidos entre las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos de municipios de Andalucía con población superior a veinte mil habitantes.

Integradas así las Ayudas Económicas Familiares en el sistema de financiación de los Servicios Sociales Comunitarios de las Entidades Locales, fuera ya de la normativa reguladora de las subvenciones, y ante la necesidad de realizar una ampliación extraordinaria de las mismas para el año 2013 de acuerdo con lo previsto en el Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, se dicta la Orden de 28 de junio de 2013, por la que se establece la distribución de las cantidades a percibir por las Entidades Locales para la financiación de las Ayudas Económicas Familiares en ejecución de lo dispuesto en el citado Decreto-Ley.

Sin embargo, la necesidad de realizar un seguimiento unificado y una tramitación homogénea de las Ayudas, hace indispensable que la gestión del gasto de las mismas no se realice mediante la desconcentración de los créditos en las Delegaciones Territoriales con competencias en materia de infancia y familias, según se establecía en el apartado Séptimo de la Orden de 28 de junio de 2013. Esta necesidad, unida al interés por establecer una regulación única y con vocación de permanencia en el tiempo de las Ayudas Económicas Familiares, impulsa la presente disposición.

Así pues, la presente Orden establece la regulación de las Ayudas Económicas Familiares, que quedan integradas en el sistema de financiación de los Servicios Sociales Comunitarios de las Entidades Locales. Asimismo, deroga la Orden de 13 de abril de 1998, y deja sin efecto la Orden de 28 de junio de 2013, ya que las transferencias realizadas en virtud de la misma se someten al régimen jurídico que la presente Orden establece.

Igualmente, cabe destacar que la presente Orden tiene en cuenta el principio de transversalidad en la igualdad de género, conforme al artículo 5 de la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía.

En su virtud, en uso de las atribuciones que me confieren los artículos 44.2 y 46.4 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto.

Constituye el objeto de la presente Orden la regulación de las Ayudas Económicas Familiares que deben satisfacerse por la Comunidad Autónoma de Andalucía a las Diputaciones Provinciales y Ayuntamientos de municipios andaluces con población superior a veinte mil habitantes.

Artículo 2. Concepto de Ayudas Económicas Familiares.

Las Ayudas Económicas Familiares, de acuerdo con el artículo 7 del Decreto 11/1992, de 28 de enero, por el que se establece la naturaleza y prestaciones de los Servicios Sociales Comunitarios, constituyen prestaciones complementarias

de los Servicios Sociales Comunitarios, de carácter temporal, dinerarias o en especie, que se conceden a las familias para la atención de necesidades básicas de los y las menores a su cargo, cuando carecen de recursos económicos suficientes para ello, y dirigidas a la prevención, reducción o supresión de factores que generen situaciones de dificultad o riesgo social para los y las menores con el fin de favorecer su permanencia e integración en el entorno familiar y social, evitando así situaciones de desprotección que pudieran producirse de continuar las mismas circunstancias.

Artículo 3. Financiación de las Ayudas Económicas Familiares.

Los créditos presupuestarios para la financiación de las Ayudas Económicas Familiares serán transferidos por la Consejería competente en materia de infancia y familias y distribuidos entre las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos de municipios de Andalucía con población superior a veinte mil habitantes.

Artículo 4. Gestión de las Ayudas Económicas Familiares.

Las transferencias para Ayudas Económicas Familiares serán gestionadas por las Entidades Locales en el marco de un Convenio, conforme al modelo que figura como Anexo I a la presente Orden, en el que constarán las obligaciones que contraen las partes, plazo de ejecución, forma de pago, y la vigencia del mismo, que no podrá exceder del ejercicio presupuestario correspondiente, prorrogable en las condiciones que se establecen en aquél.

Artículo 5. Destinatarias de las Ayudas Económicas Familiares.

Serán destinatarias de las Ayudas Económicas Familiares aquellas familias con menores a su cargo que carecen de recursos económicos suficientes para atender las necesidades básicas de los mismos, especialmente de crianza y alimentación, higiene, vestido y calzado; debiendo cumplir en todo caso con los siguientes requisitos:

- a) Residencia en el término municipal.
- b) Insuficiencia de recursos económicos en el hogar donde el o la menor resida o se reintegre.
- c) Existencia de necesidades básicas del o la menor que deban ser cubiertas.
- d) Cuando además existan disfunciones educativas y psico-sociales que puedan suponer un riesgo para el desarrollo integral de los y las menores, será requisito imprescindible, la existencia y aceptación por parte de la familia de un Proyecto de Intervención Familiar, que contribuya a superar la situación, sobre la base del compromiso de la familia, en función de sus posibilidades de cambio y de acuerdo a los objetivos planteados en el mismo.
- e) La valoración de un pronóstico positivo sobre la resolución de la problemática detectada, entendiéndose como tal, la existencia de predisposición o voluntad para la atención adecuada de las necesidades de los y las menores, salvo otras circunstancias debidamente motivadas en el informe social.

Artículo 6. Acceso a las Ayudas Económicas Familiares.

El acceso a las Ayudas Económicas Familiares se realizará a través de los Servicios Sociales Comunitarios y de acuerdo con lo previsto en el Convenio de cooperación a suscribir entre la Consejería competente en materia de infancia y familias y la Entidad Local correspondiente, como instrumento de articulación de las Ayudas, conforme al Protocolo de Actuación del Programa de Ayudas Económicas Familiares del Anexo II de esta Orden y lo que a continuación se dispone:

1.º Iniciación: El procedimiento se iniciará de oficio por el órgano competente de la Entidad Local, a instancias de los equipos técnicos de los Servicios Sociales Comunitarios o, en su caso, de la Comisión Técnica de Seguimiento del Convenio, cuando concurren las circunstancias y requisitos descritos en el Protocolo de Actuación del Programa de Ayudas Económicas Familiares.

2.º Instrucción: Elaboración por parte de los Servicios Sociales Comunitarios de un Informe Social del y la menor, poniendo de manifiesto la necesidad de prestación de una ayuda dineraria o en especie, única o periódica y, en este caso, una propuesta de temporalización. Cuando se detecten disfunciones educativas y psicosociales que puedan suponer un riesgo para el desarrollo integral de los y las menores, se elaborará, además, un proyecto de intervención familiar, que contribuya a superar la situación, sobre la base del compromiso de la familia, en función de sus posibilidades de cambio y de acuerdo a los objetivos planteados en el mismo.

3.º Propuesta de resolución: Analizado el Informe Social mencionado, el Equipo Técnico de los Servicios Sociales Comunitarios o, en su caso, la Comisión Técnica de Seguimiento del Convenio, elevará propuesta de Resolución de concesión o denegación de la ayuda, condiciones de la misma, así como los compromisos y obligaciones a contraer por las personas beneficiarias en cuanto a la finalidad para la que se concede.

4.º Resolución: La persona titular de la presidencia de la Entidad Local, o persona en quien delegue, resolverá motivadamente, en atención a la propuesta formulada, la concesión o denegación de la ayuda, estableciendo en su caso, las condiciones de la misma.

5.º Notificación: La resolución será notificada a la persona interesada en la forma establecida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6.º Eficacia: La eficacia de la resolución estará condicionada a la suscripción, por parte de la persona destinataria de la ayuda, del documento en el que se asuman las obligaciones y compromisos que se determinen con relación a la finalidad para la que se concede la misma.

7.º En los acuerdos de suspensión, modificación y cese, el procedimiento a seguir será el mismo previsto para su concesión.

8.º Durante todo el procedimiento, se deberá asegurar la confidencialidad y seguridad de los datos de los y las menores y sus familias.

9.º Las Ayudas Económicas Familiares estarán definidas y cuantificadas, tanto en su importe como en su modalidad y duración, en el Informe Social, en función de las necesidades del caso y de los ingresos de la unidad familiar.

10.º Las condiciones establecidas para las Ayudas Económicas Familiares podrán modificarse cuando varíen las circunstancias que dieron lugar a su concesión o suspenderse cuando se incumpla por parte de la familia beneficiaria alguno de los requisitos y/o compromisos establecidos y necesarios para alcanzar los objetivos previstos. Las ayudas se mantendrán de acuerdo con lo establecido en la Resolución de concesión y a lo sumo hasta que el o la menor cumpla los 18 años.

Artículo 7. Liquidación de los créditos distribuidos.

1. Los importes correspondientes a cada anualidad serán abonados mediante liquidaciones mensuales calculadas por doceavas partes del importe anual correspondiente a cada Entidad.

2. Para proceder a la transferencia de los fondos correspondientes a las Ayudas Económicas Familiares, las Entidades Locales deberán presentar, dentro del primer trimestre del año, la ficha de evaluación del ejercicio anterior, así como la certificación emitida por la Intervención de la respectiva Entidad Local de que los fondos recibidos en concepto de financiación de las Ayudas Económicas Familiares de los Servicios Sociales Comunitarios para el mencionado ejercicio, han sido destinados a la finalidad prevista. La ficha de evaluación reflejará la aportación económica de la Junta de Andalucía, en su caso la de la Entidad Local, los datos de la modalidad de intervención y beneficiarios del programa y los datos de la tipología de las ayudas concedidas.

La presentación de la documentación referida podrá realizarse preferentemente en los registros de las Delegaciones Territoriales con competencias en materia de infancia y familias, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y el artículo 82.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía. Asimismo, si se disponen de los medios electrónicos, a través del Registro Telemático Único de la Administración de la Junta de Andalucía en la dirección electrónica que se habilite para ello.

3. Las cantidades asignadas podrán ser incrementadas con cargo a los fondos propios de las Entidades Locales como mejora de los programas. En tales casos, el régimen de cofinanciación quedará reflejado en el Convenio.

Disposición adicional primera. Delegación de competencias para la firma de los Convenios de cooperación.

Se delega en la persona titular del Centro Directivo competente en materia de infancia y familias la suscripción o modificación de los Convenios de cooperación, o Adendas a los mismos, a formalizar con las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos con población superior a veinte mil habitantes en materia de Ayudas Económicas Familiares.

Disposición adicional segunda. Transferencias en ejecución del Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social.

La transferencia de fondos para las Ayudas Económicas Familiares, en ejecución de lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social, se realizará conforme se establece en esta Orden y en su Anexo III. Las cantidades deberán destinarse exclusivamente a satisfacer el programa de Ayudas Económicas Familiares, con atención a las necesidades básicas de los y las menores, especialmente su crianza y alimentación.

Disposición transitoria primera. Primer ejercicio de transferencias.

Las Entidades Locales que perciban fondos en concepto de financiación de Ayudas Económicas Familiares en el año 2013 al amparo de la presente Orden, reflejarán únicamente respecto a la ficha de evaluación del año anterior prevista en el artículo 7.2, la aportación de la Junta de Andalucía, y de la Entidad Local, en su caso, y los datos de las personas beneficiarias de las Ayudas Económicas Familiares, salvo aquellas Entidades Locales que no hubieran percibido fondos con cargo al ejercicio 2012, en cuyo caso no deberán presentar la ficha.

Disposición transitoria segunda. Procedimientos en tramitación.

1. A los procedimientos que a la entrada en vigor de la presente Orden se encuentren iniciados de acuerdo con la Orden de 13 de abril de 1998, les será de aplicación la normativa prevista en la presente Orden, y las cantidades correspondientes a estos procedimientos se incorporarán a las transferencias del Anexo III previa tramitación presupuestaria correspondiente. En tales casos, los Convenios vigentes sin obligación de pago reconocida, al amparo de la Orden de 13 de abril de 1998, quedarán sin efecto a la entrada en vigor de la presente Orden.

2. A los procedimientos que a la entrada en vigor de la presente Orden se encuentren iniciados de acuerdo con la Orden de 28 de junio de 2013, les será de aplicación la normativa prevista en la presente Orden

Disposición derogatoria única. Derogación de normas.

1. Queda derogada la Orden de 13 de abril de 1998, por la que se regulan las ayudas económicas familiares y su

gestión mediante la cooperación entre la Junta de Andalucía y las Corporaciones Locales.

2. Queda sin efecto la Orden de 28 de junio de 2013, por la que se establece la distribución de las cantidades a percibir por las Entidades Locales para la financiación de las Ayudas Económicas Familiares en ejecución de lo dispuesto en el Decreto-Ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social en Andalucía.

Disposición final primera. Habilitación.

Se faculta a la persona titular del Centro Directivo competente en materia de infancia y familias para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en desarrollo de la presente Orden.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 10 de octubre de 2013

MARÍA JOSÉ SÁNCHEZ RUBIO
Consejera de Igualdad, Salud y Políticas Sociales

(Se omiten anexos)

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

Decreto 141/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural. (BOJA núm. 193, de 2-10-2013).

El Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, establece en su artículo 6 que corresponden a la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural las competencias asignadas a la anterior Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en materia agraria, pesquera, agroalimentaria y de desarrollo rural.

La estructura orgánica de la extinta Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente venía recogida en el Decreto 151/2012, de 5 de junio.

Por lo tanto, procede llevar a cabo la organización de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural y la determinación de las funciones de sus órganos directivos, incluyendo las necesarias adaptaciones conforme a las previsiones del citado Decreto 4/2013, de 9 de septiembre.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27.19 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el artículo 24.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar la estructura orgánica de las Consejerías.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, al amparo de lo previsto en el artículo 21.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previo informe de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 1 de octubre de 2013,

DISPONGO

Artículo 1. Competencias de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural.

1. Corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia agraria, pesquera, agroalimentaria y de desarrollo rural.

2. En particular, corresponden a la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, en los términos establecidos en el Estatuto de Autonomía, las competencias en materia de:

a) Ordenación, planificación, reforma y desarrollo de los sectores agrario, ganadero y agroalimentario y, de forma especial, la mejora y ordenación de las explotaciones agrícolas, ganaderas y agroforestales y de la industria agroalimentaria.

b) Regulación de los procesos de transformación agroalimentarios, con especial atención a la calidad y seguridad agroalimentaria, la trazabilidad y las condiciones de los productos agroalimentarios destinados al comercio, así como la lucha contra los fraudes en el ámbito de la producción y comercialización agroalimentaria.

c) Producción agrícola y ganadera, tradicional y ecológica.

d) Protección y bienestar animal.

e) Sanidad vegetal y animal.

- f) La producción agrícola y ganadera integrada.
- g) La transformación y comercialización de los productos agrarios y agroalimentarios, en especial las correspondientes a las producciones bajo figuras de calidad, ecológica e integrada.
- h) Investigación, desarrollo y transferencia tecnológica agrícola, ganadera, agroalimentaria y pesquera.
- i) Innovación en las industrias agroalimentarias y explotaciones agrarias.
- j) Formación agraria y pesquera.
- k) Ferias y certámenes agrícolas, ganaderos y agroalimentarios y otras actuaciones de promoción.
- l) Desarrollo rural integral y sostenible.
- m) Transformación, modernización y consolidación de regadíos, así como del ahorro y uso eficiente del agua.
- n) Ordenación del sector pesquero andaluz, en particular en lo relativo a las condiciones profesionales para el ejercicio de la pesca, construcción, seguridad y registro de barcos y lonjas de contratación, así como la formación, promoción y protección social de las personas que trabajan en el sector pesquero.
 - ñ) Pesca marítima y recreativa en aguas interiores, marisqueo y acuicultura marina, almadraba y pesca con artes menores y el buceo profesional.
 - o) Planificación del sector pesquero.

3. Asimismo, le corresponden las competencias atribuidas por el Decreto 38/2007, de 13 de febrero, por el que se regula el Organismo Pagador y se designan el Organismo de Certificación y la Autoridad de Gestión de los Fondos Europeos Agrícolas, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su condición de Organismo Pagador de dichos fondos.

Artículo 2. Organización general de la Consejería.

1. La Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, bajo la superior dirección de su titular, ejercerá sus competencias a través de los siguientes órganos directivos centrales:

- a) Viceconsejería.
- b) Secretaría General de Agricultura y Alimentación.
- c) Secretaría General Técnica.
- d) Dirección General de Pesca y Acuicultura.
- e) Dirección General de Fondos Agrarios.
- f) Dirección General de Desarrollo Sostenible del Medio Rural.
- g) Dirección General de la Producción Agrícola y Ganadera.
- h) Dirección General de Calidad, Industrias Agroalimentarias y Producción Ecológica.
- i) Dirección General de Estructuras Agrarias.

2. Se hallan adscritas a la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural las siguientes entidades instrumentales:

- a) El Instituto Andaluz de Investigación y Formación Agraria, Pesquera, Alimentaria y de la Producción Ecológica.
- b) La Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía.

3. A nivel provincial, la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural gestionará sus competencias a través de los servicios periféricos correspondientes, con la estructura territorial que se determine.

4. Los servicios periféricos de ámbito comarcal y local y los centros periféricos previstos en el Decreto 4/1996, de 9 de enero, sobre Oficinas Comarcales Agrarias y otros Servicios y Centros Periféricos de la Consejería, quedan adscritos a la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía.

Artículo 3. La persona titular de la Consejería.

1. La persona titular de la Consejería ostenta su representación y ejerce la superior dirección, iniciativa, coordinación, inspección y evaluación de sus actividades, correspondiéndole el ejercicio de las demás funciones señaladas en el artículo 26 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

2. Para el apoyo y asistencia inmediata a la persona titular de la Consejería existirá un Gabinete con la composición y funciones previstas en las normas que le sean de aplicación.

Artículo 4. Régimen de sustituciones.

1. La suplencia de la persona titular de la Consejería, en los asuntos propios de ésta, corresponde a la titular de la Viceconsejería, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.1.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de la persona titular de la Viceconsejería o de las titulares de la Dirección General de Pesca y Acuicultura, de la Dirección General de Fondos Agrarios, y de la Dirección General de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, éstas serán suplidas por la titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería.

3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de la persona titular de la Secretaría General Técnica, ésta será suplida por la titular de la Viceconsejería.

4. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de la persona titular de la Secretaría General de Agricultura y

Alimentación, corresponderá la suplencia a las personas titulares de los órganos directivos dependientes de la misma por el orden en que aparecen citados en la estructura establecida en el presente Decreto.

5. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de las personas titulares de las Direcciones Generales dependientes de la Secretaría General de Agricultura y Alimentación, corresponderá la suplencia a la persona titular de esta última.

6. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la persona titular de la Consejería podrá designar para la suplencia a la persona titular del órgano directivo que estime pertinente.

Artículo 5. Viceconsejería.

1. La persona titular de la Viceconsejería ejerce la jefatura superior de la Consejería y la representación ordinaria de la misma después de su titular, así como las competencias establecidas en el artículo 27 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

2. Asimismo, le corresponden:

a) Velar por el cumplimiento de las decisiones adoptadas por la persona titular de la Consejería, así como realizar el seguimiento de la ejecución de los programas de la Consejería.

b) Informar los asuntos que deban someterse al Consejo de Gobierno y a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras.

c) La coordinación de la elaboración y de la gestión y ejecución de los planes y programas financiados con fondos europeos en el ámbito de la Consejería.

d) El impulso y coordinación de las relaciones de la Consejería con otras Consejerías y entidades, así como con los Agentes Económicos y Sociales.

e) El impulso y coordinación de proyectos en el marco de las políticas de la Unión Europea y de cooperación internacional.

f) La coordinación de la producción y difusión de estadísticas de la Consejería, en colaboración con el resto de órganos directivos y con el Instituto de Estadística de Andalucía.

g) La formación del protocolo de acuerdos y convenios de la Consejería, su registro y seguimiento.

h) El ejercicio de las facultades que le delega la persona titular de la Consejería.

3. Dependen directamente de la Viceconsejería:

a) La Secretaría General de Agricultura y Alimentación.

b) La Secretaría General Técnica.

c) La Dirección General de Pesca y Acuicultura.

d) La Dirección General de Fondos Agrarios.

e) La Dirección General de Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

f) La Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía.

4. Queda adscrita a la Viceconsejería, en régimen de dependencia orgánica, la Intervención Delegada de la Junta de Andalucía.

Artículo 6. Secretaría General de Agricultura y Alimentación.

1. Corresponde a la Secretaría General de Agricultura y Alimentación, con rango de Viceconsejería, el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 28 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

2. Así mismo corresponde a la Secretaría General de Agricultura y Alimentación la dirección, coordinación y control de las actividades:

a) De los siguientes órganos directivos centrales:

- La Dirección General de la Producción Agrícola y Ganadera.

- La Dirección General de Calidad, Industrias Agroalimentarias y Producción Ecológica.

- La Dirección General de Estructuras Agrarias.

b) Del Instituto Andaluz de Investigación y Formación Agraria, Pesquera, Alimentaria y de la Producción Ecológica.

3. Corresponde a la Secretaría General de Agricultura y Alimentación impulsar y coordinar la consecución de los objetivos y la ejecución de las acciones relacionadas con las siguientes materias:

a) La ordenación, planificación, reforma y desarrollo de los sectores productores agrícola y ganadero.

b) La política de producción ecológica, así como el fomento del empleo de métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de protección del medio ambiente y la conservación del medio natural.

c) La definición de la política de apoyo a la agroindustria andaluza enfocada a la generación de valor en todas las fases de la cadena agroalimentaria con especial atención a la calidad y trazabilidad de los productos.

d) La investigación, formación y el desarrollo y la transferencia de tecnología en el sector agrario.

4. En particular corresponden a la Secretaría General el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) El seguimiento de la Política Agraria Común así como de los programas establecidos por la Unión Europea en la materia.
- b) La elaboración de las estadísticas de producción agraria y ganadera.
- c) La planificación y coordinación de los estudios y evaluación de las políticas sectoriales y de los sectores estratégicos.
- d) La prospectiva e investigación de mercados sectoriales que se consideren prioritarios por la Consejería en materia agraria.
- e) El impulso de los diferentes sistemas de información y conocimiento agrario.

Artículo 7. Secretaría General Técnica.

1. Corresponde a la Secretaría General Técnica el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 29 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

2. En particular, en relación con la producción normativa y la asistencia jurídica, le corresponde:

- a) El informe de los proyectos de disposiciones de carácter general que emanen de la Consejería y la coordinación o, en su caso, elaboración de las mismas dentro del ámbito de su competencia.
- b) La propuesta de resolución de las reclamaciones por responsabilidad patrimonial, de los procedimientos de revisión de actos nulos y de declaración de lesividad de actos anulables, de las reclamaciones previas a la vía judicial civil y de reclamaciones previas a la vía judicial laboral. Asimismo le corresponde la coordinación general de la tramitación de los recursos administrativos.
- c) La coordinación de la tramitación de los procedimientos en los que se sustancie el ejercicio de la competencia sancionadora en materia agraria y pesquera.
- d) La coordinación de las relaciones con los órganos jurisdiccionales, sin perjuicio de las que se atribuyen al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

3. En relación con la contratación administrativa y patrimonio:

- a) La coordinación y asistencia a todos los órganos de la Consejería en materia de contratación administrativa. La supervisión de los proyectos de obras de la Consejería, así como de sus modificaciones y liquidaciones.
- b) La gestión patrimonial de los bienes adscritos a la Consejería, así como el inventario de los bienes muebles e inmuebles, sin perjuicio de las competencias de la Consejería competente en materia de patrimonio, y de las competencias atribuidas a otros órganos directivos en relación con los bienes que gestionan en ejercicio de las competencias que tienen atribuidas.

4. En relación con los recursos humanos, le corresponde:

- a) La administración y gestión de los asuntos de personal, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros órganos, la confección y abono de la nómina y la gestión de los seguros sociales.
- b) La representación en los órganos generales de personal correspondientes y las relaciones sindicales y acción social.

5. Le corresponde, en materia de gestión financiera y presupuestaria:

- a) La elaboración del anteproyecto anual del presupuesto de la Consejería y su tramitación, el seguimiento de la ejecución de los créditos presupuestarios y la tramitación de sus modificaciones.
- b) La coordinación en materia presupuestaria con las Entidades adscritas a la Consejería.
- c) La gestión económico-administrativa dentro del ámbito de sus competencias, así como la coordinación de la gestión ordinaria de la Consejería La pagaduría y habilitación en servicios centrales y el control, coordinación y dirección de las habilitaciones periféricas.

6. Le corresponde, además:

- a) El régimen interior, la administración general, el registro general y el archivo central de la Consejería.
- b) Las compras y suministros, la gestión del parque móvil del Departamento y la conservación de los edificios, instalaciones y equipos.
- c) La elaboración de la programación informática de la Consejería, la gestión de la infraestructura y de las comunicaciones, el asesoramiento y asistencia técnica en tecnologías de la información, la gestión de los planes y recursos informáticos, así como la ejecución de programas de formación en materia informática, sin perjuicio de las competencias

que correspondan, en relación con la Administración electrónica, a otras Consejerías.

d) La coordinación de actuaciones en materia de divulgación, así como la coordinación de la elaboración y distribución de las publicaciones.

e) La dirección del Centro de Documentación especializado en materias competencia de la Consejería.

f) La coordinación de la publicidad institucional y de la imagen corporativa de la Consejería, así como la coordinación, mantenimiento y actualización del sitio web de la Consejería.

g) La organización y supervisión de la Unidad de Igualdad de Género de la Consejería.

Artículo 8. Dirección General de Pesca y Acuicultura.

A la Dirección General de Pesca y Acuicultura, le corresponden, además de las funciones establecidas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

a) La prospección y evaluación de los recursos marisqueros y pesqueros andaluces y la adopción de medidas de protección de los mismos. La declaración de reservas marinas a efectos pesqueros y marisqueros, y la gestión y clasificación de las zonas de producción. La ordenación y regulación de la actividad marisquera de la flota andaluza, así como de la pesquera en las aguas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

b) La dirección y coordinación de la inspección y vigilancia de la actividad acuícola, marisquera y pesquera en las aguas indicadas, de la inspección de las capturas desembarcadas en lonja y de la inspección derivada de las competencias de la ordenación del sector pesquero y, en particular, la aprobación de los Planes de Inspección y las instrucciones para llevarlos a cabo, así como la aprobación de actuaciones específicas.

c) La planificación, desarrollo y modernización del sector pesquero y de los establecimientos acuícolas marinos. Las autorizaciones de construcción de buques pesqueros y marisqueros y de establecimientos de cultivos marinos, así como las autorizaciones de modernización y reconversión, el censo de las embarcaciones andaluzas, los cambios de puerto base de cada barco y su asignación a una modalidad y caladero de pesca.

d) El fomento y promoción de las actividades pesqueras y acuícolas, y las ayudas a la construcción, modernización, renovación y paralización definitiva de la flota andaluza, a los establecimientos de acuicultura, así como a los relacionados con la comercialización pesquera y la protección de los recursos.

e) La regulación de la comercialización pesquera en general y de la primera venta en lonja en particular, así como la determinación de los agentes autorizados a ejercer esa actividad y, en general, el establecimiento de medidas que faciliten la transparencia de los mercados pesqueros. La autorización de los centros de expedición y de depuración de mariscos, así como de los establecimientos relacionados con la comercialización pesquera.

f) La ordenación, fomento y modernización de las industrias de mantenimiento, transformación y conservación de los productos pesqueros, y la mejora de las infraestructuras vinculadas con su comercialización. La definición de la política de promoción de los productos pesqueros andaluces, y el fomento de la calidad de los mismos.

g) La promoción del asociacionismo pesquero, el fomento de la constitución de organizaciones de productores pesqueros y acuícolas, y su reconocimiento, así como la colaboración con las Cofradías de Pescadores y la preparación y seguimiento de los procesos electorales de las mismas.

Artículo 9. Dirección General de Fondos Agrarios.

1. Corresponden a la Dirección General de los Fondos Agrarios las funciones establecidas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

2. Asimismo, la Dirección General de Fondos Agrarios ejercerá, en relación con los Fondos Europeos Agrícolas, las funciones que le corresponden en virtud del Decreto 38/2007, de 13 de febrero, por el que se regula el Organismo Pagador y se designan el Organismo de Certificación y la Autoridad de Gestión de los Fondos Europeos Agrícolas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y las siguientes:

a) La gestión de las ayudas y subvenciones financiadas con cargo al Fondo Europeo Agrícola de Garantía (FEAGA), así como de aquellas otras que se le atribuyan.

b) Las actuaciones que correspondan a la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural relativas a la regulación e intervención de los mercados agrarios.

c) El ejercicio de las funciones que se determinen en la normativa reguladora del organismo pagador de los Fondos Europeos Agrícolas.

3. Corresponderá a los distintos centros directivos de la Consejería, de acuerdo con sus respectivas competencias, la gestión de las ayudas y subvenciones financiadas con cargo al Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (FEADER) que les correspondan como gestores del Programa de Desarrollo Rural, sin perjuicio de las que tiene atribuidas la Dirección General de Fondos Agrarios en orden al pago de las ayudas y subvenciones, así como las actuaciones derivadas de la ejecución de los pagos y su contabilidad.

4. Las resoluciones, actos o acuerdos adoptados por la persona titular de la Dirección General de Fondos Agrarios en procedimientos derivados o vinculados al ejercicio de la potestad subvencional, cuando se trate de subvenciones financiadas total o parcialmente con cargo al FEAGA, pondrán fin a la vía administrativa, según lo establecido en el artículo

112.e) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

Artículo 10. Dirección General de Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Sostenible del Medio Rural, además de las funciones establecidas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

a) La elaboración y ejecución de estrategias de desarrollo rural integral y sostenibles necesarias para mejorar la calidad de vida de los habitantes del medio rural, la defensa de su igualdad de oportunidades y la incorporación de la perspectiva de género en los programas que se realicen, así como contribuir en el ámbito de sus competencias a la lucha contra el cambio global.

b) El ejercicio de las funciones de coordinación que corresponden a esta Comunidad Autónoma derivadas de la normativa reguladora del desarrollo sostenible del medio rural, y específicamente la contenida en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

c) La planificación de medidas para la diversificación y desarrollo económico de las zonas rurales dirigidas al uso sostenible de los recursos, y el diseño y ejecución de estrategias de cooperación en el marco definido en el párrafo anterior, así como la organización, regulación y seguimiento de las actividades de las entidades y organizaciones intervinientes en el desarrollo rural integral de Andalucía, especialmente los Grupos de Desarrollo Rural.

d) Planificar, supervisar, coordinar y tutelar la gestión y ejecución del programa LEADER en Andalucía, su convocatoria y resolución, así como su coordinación con la ejecución de programas similares en otras comunidades autónomas y en otros países de la Unión Europea o de fuera de ella.

Artículo 11. Dirección General de la Producción Agrícola y Ganadera.

Corresponden a la Dirección General de la Producción Agrícola y Ganadera, además de las funciones establecidas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

a) La dirección, planificación y coordinación de las actuaciones de prevención y lucha contra los agentes nocivos, así como la definición de los medios de defensa de la producción en los cultivos vegetales, sin perjuicio de las competencias que estén atribuidas a otros órganos, entidades o Administraciones Públicas en materia de actividades nocivas, molestas, insalubres y peligrosas y de defensa contra fraudes.

b) La dirección y planificación de las funciones de inspección y evaluación fitopatológica en cumplimiento de las disposiciones sobre sanidad vegetal en general.

c) La definición de las actuaciones de prevención y lucha contra enfermedades de especies ganaderas y zoonosis y de los medios de defensa zoonosanitaria, así como la coordinación y planificación de la inspección y evaluación sanitaria de las cabañas andaluzas y del cumplimiento de las disposiciones sobre epizootias, medicamentos veterinarios, productos zoonosanitarios y sanidad animal en general.

d) La definición de la política de los laboratorios que intervienen en los procesos relativos a la producción y sanidad agrícola y ganadera.

e) La ordenación, fomento y mejora de las producciones agrícolas mediante la elaboración y ejecución de los correspondientes planes de ordenación, reconversión, reestructuración y adaptación sectorial y las acciones encaminadas a la mejora de la productividad.

f) Las actividades relacionadas con las semillas, plantas de vivero, fertilizantes, maquinaria y demás medios necesarios para la producción agrícola, ordenando los establecimientos dedicados a la producción, así como la implantación de servicios de asesoramiento a las explotaciones.

g) La ordenación, fomento y desarrollo de las actividades ganaderas mediante la elaboración y ejecución de planes de mejora ganadera y racionalización de los sistemas de explotación del ganado.

h) Las actividades relacionadas con la alimentación animal, selección, mejora de las especies y razas ganaderas, adquisición y distribución de ganado selecto y ordenación, fomento de los servicios de reproducción animal, y de los medios de producción ganadera en general.

i) La ordenación y fomento de la protección y del bienestar animal.

j) El fomento de la producción integrada en el sector agrícola y ganadero, así como el apoyo de las asociaciones de producción integrada; la elaboración de los planes de actuación en las zonas vulnerables a la contaminación, así como el desarrollo de las medidas necesarias para el cumplimiento de la condicionalidad.

k) El establecimiento y gestión de medidas de apoyo al aseguramiento agrario.

l) El establecimiento de directrices para el desarrollo y gestión del Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas.

Artículo 12. Dirección General de Calidad, Industrias Agroalimentarias y Producción Ecológica.

Corresponden a la Dirección General de Calidad, Industrias Agroalimentarias y Producción Ecológica, además de las funciones establecidas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

a) La ordenación, regulación y fomento del sector agroalimentario, con especial atención a la modernización e

innovación de los establecimientos de manipulación, transformación y comercialización de los productos agrarios, así como la planificación y coordinación de las actuaciones de control sobre los mismos.

b) La promoción, regulación y defensa de la calidad de los productos agroalimentarios andaluces, de las denominaciones de origen y del resto de los distintivos de calidad, así como la dirección y coordinación de las labores de vigilancia e inspección en materia de calidad agroalimentaria tanto mediante la aprobación de los Planes de Inspección y de las instrucciones para llevarlos a cabo, como a través de la aprobación de actuaciones específicas.

c) La dirección y coordinación de la vigilancia e inspección del funcionamiento de los mercados agrarios y alimentarios, el fomento de la normalización y tipificación en origen, la promoción de las relaciones contractuales entre el sector transformador y productor y la ordenación de la oferta, comercialización y seguridad agroalimentaria.

d) El fomento de las asociaciones y agrupaciones agroalimentarias, y el reconocimiento, control y seguimiento de las actividades de las organizaciones de personas productoras. También corresponden a esta Dirección General las competencias en materia de Sociedades Agrarias de Transformación y de órganos de gestión de las denominaciones de calidad.

e) Las relativas a los sistemas de certificación y, en particular, el reconocimiento e inscripción en el registro correspondiente de las entidades de inspección y de certificación de productos agroalimentarios y pesqueros.

f) La definición de la política de los laboratorios y centros de ensayo que intervienen en los procesos relativos a la calidad agroalimentaria.

g) La ordenación, fomento, promoción y control de los sistemas de producción ecológicos.

Artículo 13. Dirección General de Estructuras Agrarias.

Corresponde a la Dirección General de Estructuras Agrarias, además de las funciones establecidas en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

a) La dirección y coordinación de los planes y programas de infraestructuras rurales, con referencia especial a las obras de transformación, modernización y consolidación de regadíos y para el ahorro y uso eficiente del agua.

b) La mejora de las estructuras de las explotaciones agrarias, desarrollando políticas que promuevan la participación de las mujeres y de la juventud en el desarrollo rural propiciando su plena incorporación a la actividad agraria.

c) El estudio, planificación y seguimiento de las medidas que afecten a las estructuras productivas.

d) El desarrollo y ejecución de las medidas de dinamización del patrimonio agrario de Andalucía incluidas en la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de reordenación del sector público de Andalucía.

e) La gestión y administración de los bienes adscritos a la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural como consecuencia de la aplicación de la normativa en materia de reforma agraria.

Disposición adicional primera. Personal de la Relación de Puestos de Trabajo de la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía.

La administración, confección de nóminas, gestión de seguros sociales, la representación en los órganos generales de personal correspondientes y las relaciones sindicales y acción social, así como la gestión y tramitación de los asuntos y procedimientos relativos al personal funcionario y laboral de la relación de puestos de trabajo de la Junta de Andalucía integrado orgánicamente en la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía y de sus altos cargos, serán ejercidas por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural y por las Secretarías Generales Provinciales de las Delegaciones Provinciales o Territoriales que ejerzan las competencias de dicha Consejería.

Disposición adicional segunda. Adscripción de bienes y derechos.

Por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública se procederá a la adscripción a la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural de los bienes y derechos, necesarios para el desarrollo de las funciones que asume.

Disposición adicional tercera. Habilitación para la ejecución.

Se habilita a la Consejería de Hacienda y Administración Pública a adecuar las relaciones de puestos de trabajo y plantilla presupuestaria a la estructura orgánica establecida en el presente Decreto, así como a realizar las creaciones, supresiones y modificaciones necesarias en cualquiera de los puestos de trabajo atendiendo a los principios de eficiencia, austeridad, racionalización y reducción del gasto público.

Disposición transitoria primera. Adscripción de puestos de trabajo.

Hasta tanto se apruebe la Relación de Puestos de Trabajo adaptada a la estructura orgánica de este Decreto y se proceda a las correspondientes adaptaciones presupuestarias, las unidades y puestos de trabajo de nivel orgánico inferior a Dirección General continuarán subsistentes, pasando a depender, provisionalmente, por Resolución de la persona titular de la Viceconsejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, de las Unidades o Centros Directivos que correspondan de acuerdo con las funciones atribuidas por el presente Decreto, siendo retribuidos con cargo a los mismos créditos presupuestarios a que venían imputándose.

Disposición transitoria segunda. Subsistencia de delegaciones de competencias.

Mantendrán su vigencia, en tanto no sean sustituidas por otra nueva que se adapte a lo dispuesto en este Decreto, la Orden de 25 de noviembre de 2009, por la que se delegan determinadas competencias en órganos de la Consejería de Agricultura y Pesca, modificada por la Orden de 27 de febrero de 2012, por la que se delegan determinadas competencias en órganos de la Consejería de Agricultura y Pesca y la Orden de 27 de diciembre de 2010, por la que se delegan competencias en materia de dinamización del patrimonio agrario y reforma agraria, previstas en el Decreto-Ley 6/2010, de 23 de noviembre, de medidas complementarias del Decreto-Ley 5/2010, de 27 de julio, por el que se aprueban medidas urgentes en materia de reordenación del sector público.

Disposición transitoria tercera. Tramitación de los procedimientos.

Los procedimientos iniciados y no concluidos a la entrada en vigor del presente Decreto seguirán su tramitación en los distintos Centros Directivos que, por razón de la materia, asuman dichas competencias.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto y expresamente el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en lo que se refiere a las competencias en materia de agricultura, pesca y desarrollo rural.

Disposición final primera. Adaptación de la composición de órganos colegiados.

Las referencias a órganos directivos de la anterior Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, recogidas en las normas de creación y funcionamiento de los órganos colegiados adscritos a la misma se entenderán realizadas a los órganos directivos de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural regulados en el presente Decreto que sustituyan a aquellos o que pasen a asumir sus funciones o ejercer sus competencias.

Disposición final segunda. Modificación de los Estatutos de la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía aprobados por Decreto 99/2011, de 19 de abril.

Se añade un nuevo párrafo al artículo 7.h) de los Estatutos de la Agencia de Gestión Agraria y Pesquera de Andalucía aprobados por Decreto 99/2011, de 19 de abril, con el siguiente tenor literal:

«En particular, ejecutará aquellas encomiendas que permitan a la Agencia o a la propia Consejería la optimización y puesta en valor de su patrimonio, así como la prestación de los servicios auxiliares o complementarios necesarios a tal efecto.»

Disposición final tercera. Desarrollo y ejecución.

Se habilita a la Consejera de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

Disposición final cuarta. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 1 de octubre de 2013

Susana Díaz Pacheco
Presidenta de la Junta de Andalucía

Elena Víboras Jiménez
Consejera de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. (BOJA núm. 193, de 2-10-2013).

El Decreto de la Presidenta de 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, establece en su artículo 7 que corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias en materia de medio ambiente, agua, planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

La estructura orgánica de la suprimida Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente estaba establecida en el

Decreto 151/2012, de 5 de junio.

Por lo tanto, procede la organización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y la determinación de las funciones de los órganos directivos de la misma, incluyendo las necesarias adaptaciones conforme a las previsiones del citado Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27.19 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el artículo 24.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, corresponde al Consejo de Gobierno aprobar la estructura orgánica de las Consejerías.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, al amparo de lo previsto en el artículo 21.3 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previo informe de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 1 de octubre de 2013,

DISPONGO

Artículo 1. Competencias de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De acuerdo con el artículo 7 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente, agua, planificación, ordenación y desarrollo territorial y urbanismo.

Artículo 2. Organización general.

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, bajo la superior dirección de su titular, desarrollará sus funciones a través de los siguientes órganos directivos centrales:

- a) Viceconsejería.
- b) Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.
- c) Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua.
- d) Secretaría General Técnica.
- e) Dirección General de Urbanismo.
- f) Dirección General de Gestión del Medio Natural.
- g) Dirección General de Espacios Naturales Protegidos.
- h) Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental.
- i) Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.
- j) Dirección General de Infraestructuras y Explotación del Agua.

2. Se halla adscrita a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como agencia pública empresarial de las previstas en el artículo 68.1.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, la Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía.

3. Asimismo se adscriben a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio los órganos colegiados adscritos a la consejería con competencia en materia de medio ambiente, agua y ordenación del territorio o dependientes de ella, y en particular la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística y los órganos siguientes:

- a) El Consejo Andaluz de Medio Ambiente.
- b) El Consejo Andaluz de Biodiversidad.
- c) El Consejo Andaluz del Agua.
- d) La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía.
- e) Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- f) El Observatorio Territorial de Andalucía.
- g) El Observatorio del Agua de Andalucía.

4. A nivel provincial, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio seguirá gestionando sus competencias a través de los servicios periféricos correspondientes, con la estructura territorial que se determine.

Artículo 3. La persona titular de la Consejería.

1. La persona titular de la Consejería ostenta su representación y ejerce la superior dirección, iniciativa, coordinación, inspección y evaluación de sus actividades, correspondiéndole el ejercicio de las demás funciones señaladas en el artículo 26 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía.

2. Para el apoyo y asistencia inmediata a la persona titular de la Consejería existirá un Gabinete con la composición y funciones previstas en las normas que le resulten de aplicación.

Artículo 4. Régimen de suplencias.

1. La suplencia de la persona titular de la Consejería, en los asuntos propios de ésta, le corresponde a la titular de la Viceconsejería, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 27.1.b) de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

2. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de la persona titular de la Viceconsejería ésta será suplida por la persona titular de la Secretaría General Técnica.

3. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de las personas titulares de las Secretarías Generales éstas serán suplidas por la persona titular de la Viceconsejería o persona que ésta designe.

4. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de la persona titular de la Secretaría General Técnica, la suplencia le corresponde a la persona titular de la Viceconsejería.

5. En caso de vacante, ausencia o enfermedad de las personas titulares de las Direcciones Generales, serán suplidas por la persona titular de la Secretaría General de la que dependan.

6. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, la persona titular de la Consejería podrá designar para la suplencia a la persona titular del órgano directivo que estime pertinente.

Artículo 5. Viceconsejería.

1. La persona titular de la Viceconsejería ejerce la jefatura superior de la Consejería y la representación ordinaria de la misma después de su titular, correspondiéndole la delegación general de ésta.

2. En el ámbito de la Consejería ejercerá las competencias que le corresponden conforme al artículo 27.2 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y aquellas otras que le atribuya la legislación vigente. Concretamente, le corresponden las siguientes funciones:

a) La dirección, impulso, supervisión, control y coordinación de los órganos directivos centrales y periféricos, así como de los entes adscritos y servicios dependientes.

b) Desempeñar la jefatura superior del personal de la Consejería y resolver cuantos asuntos se refieran a la misma, salvo los casos reservados a la decisión de la persona titular de la Consejería o de otros órganos directivos.

c) Establecer los programas de inspección y evaluación de los servicios de la Consejería.

d) Velar por el cumplimiento de las decisiones adoptadas por la persona titular de la Consejería.

e) Informar los asuntos que deban someterse al Consejo de Gobierno y a la Comisión General de Viceconsejeros y Viceconsejeras.

f) La coordinación de la gestión y ejecución de los programas financiados con fondos europeos en el ámbito de la Consejería.

g) La formación del protocolo de acuerdos y convenios de la Consejería, su registro y seguimiento.

h) El impulso y coordinación de las relaciones de la Consejería con otras Consejerías y entidades, así como con los Agentes Económicos y Sociales.

i) Ejercer todas las demás facultades, prerrogativas y funciones que le atribuyen las disposiciones vigentes y las específicas que la persona titular de la Consejería expresamente le delegue.

j) Seguimiento de la Unidad de Igualdad de Género.

3. En particular le corresponde:

a) La gestión del conocimiento y el impulso de la transparencia de la administración ambiental facilitando el acceso a la información y la participación activa de la ciudadanía en los procedimientos de su interés.

b) El diseño, estructuración y funcionamiento de la Red de Información Ambiental y la normalización e integración en la misma de todos los sistemas de información ambiental y territoriales de la Consejería.

c) El seguimiento y la evaluación de los principales problemas ambientales que afectan a la Comunidad Autónoma.

d) La producción y actualización de información ambiental esencial para la evaluación de los problemas y riesgos ambientales en Andalucía, en particular la información meteorológica y climática, sobre usos y ocupación del suelo, hábitats, paisaje, litoral, suelos y sobre la evaluación de las tendencias de opinión de la sociedad andaluza sobre temas ambientales.

e) La elaboración de indicadores en materia de medio ambiente y agua y la coordinación de la producción de servicios de información estadística y cartográfica.

f) El impulso y la coordinación de las actividades de I+D+i y generación de conocimiento en materia de medio ambiente y la promoción de la cooperación con universidades e institutos de investigación.

g) La coordinación de actuaciones para garantizar el derecho al acceso a la información ambiental y la participación ciudadana, en particular la gestión de un sistema integrado de atención a la ciudadanía, la comunicación al ciudadano y especialmente coordinar el sitio web y las redes sociales de la Consejería.

h) La coordinación de la comunicación institucional y de la imagen corporativa de la Consejería y la dirección y gestión del centro de documentación, biblioteca y publicaciones de la Consejería.

i) El seguimiento de las actividades de las instituciones de ámbito internacional en materia ambiental y de ordenación del territorio, coordinando y orientando la participación de las actuaciones y proyectos de cooperación internacional, así como en las políticas de la Unión Europea.

j) La Evaluación Ambiental de Planes y Programas.

k) El desarrollo y gestión del Sistema de Información Territorial de Andalucía.

4. Dependen directamente de la Viceconsejería:

- a) Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.
- b) Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua.
- c) Secretaría General Técnica.
- d) Agencia de Medio Ambiente y Agua de Andalucía.

5. Queda adscrita a la Viceconsejería, en régimen de dependencia orgánica, la Intervención Delegada de la Consejería.

Artículo 6. Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

1. La Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático es el órgano de impulso, integración y coordinación de las políticas y estrategias horizontales de ordenación y planificación del territorio, del medio ambiente, del litoral y de urbanismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Corresponde a la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, con rango de Viceconsejería, el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 28 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

3. Así mismo corresponde a la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático la dirección, coordinación y control de las actividades de la Dirección General de Urbanismo.

4. Corresponde a la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático impulsar y coordinar la consecución de los objetivos y el cumplimiento de las acciones relacionadas con las siguientes materias:

a) La elaboración, evaluación y seguimiento de estrategias, planes y programas de interés regional o de especial relevancia territorial referidas a los diversos ámbitos competenciales de la Consejería: medio ambiente, desarrollo sostenible, cambio climático, ordenación del territorio, urbanismo, sostenibilidad urbana, empleo verde, gestión integrada del litoral, biodiversidad, geodiversidad, paisaje, medio forestal.

b) La integración y coordinación de las políticas de medio ambiente, ordenación del territorio y el urbanismo con otras políticas sectoriales de las Administraciones Públicas y con las actividades de planificación con incidencia territorial.

c) La definición y programación general de las actividades en materia de ordenación del territorio, de urbanismo y de la inspección.

d) La política de lucha y adaptación ante el cambio climático.

5. En particular, corresponden a la Secretaría General el ejercicio de las siguientes funciones:

a) La coordinación, elaboración y seguimiento de propuestas de programación y actuación en el marco de las políticas de la Unión Europea correspondientes al ámbito de actuación de la Consejería.

b) El impulso y coordinación de los órganos colegiados de ámbito regional con competencias en ordenación del territorio y urbanismo.

c) La cooperación con las Corporaciones Locales y con la Administración General del Estado en las materias adscritas a la Secretaría.

d) Instar la impugnación jurisdiccional de actos o acuerdos de las Corporaciones Locales que infrinjan el ordenamiento urbanístico o territorial, sin perjuicio de los que la legislación haya atribuido a otros órganos de la administración.

e) El impulso y coordinación de propuestas para la realización de convenios de colaboración en su ámbito competencial.

f) La elaboración, tramitación, evaluación y seguimiento de las estrategias, planes y programas generales de la Consejería en materia medioambiental.

g) La elaboración y tramitación de los planes de ordenación del territorio y otros instrumentos de la política territorial.

h) El seguimiento de los planes de ordenación del territorio, así como el impulso y coordinación de su desarrollo y ejecución.

i) La realización de planes, programas y actuaciones previstas en los planes de ordenación del territorio, en el marco de sus competencias.

j) El desarrollo y coordinación de la política de espacios públicos metropolitanos o de alcance supramunicipal.

k) La definición y desarrollo de las acciones de lucha y adaptación al cambio climático, así como la ejecución de las que sean competencia de la Consejería.

l) El impulso y coordinación del Sistema de Seguimiento y la Red de Observatorios del Cambio Global.

m) La ejecución, de manera coordinada con otros órganos directivos de la Consejería, de la investigación y fomento de la capacidad de sumidero de los bosques para la captación de gases de efecto invernadero.

n) El impulso y asistencia al Observatorio Territorial de Andalucía.

ñ) El ejercicio de las funciones relativas al Centro de Estudios del Paisaje y Territorio.

o) El ejercicio de las potestades de disciplina urbanística y sancionadoras en materia de legalidad territorial urbanística, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las Corporaciones Locales.

Artículo 7. Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua

1. Corresponde a la Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua, con rango de Viceconsejería, el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 28 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

2. Así mismo corresponde a la Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua la dirección, coordinación y control de las actividades de los siguientes órganos directivos centrales:

- a) La Dirección General de Gestión del Medio Natural.
- b) La Dirección General de Espacios Naturales Protegidos.
- c) La Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental.
- d) La Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.
- e) La Dirección General de Infraestructuras y Explotación del Agua.

3. Corresponde a la Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua impulsar y coordinar la consecución de los objetivos y la ejecución de las acciones relacionadas con las siguientes materias:

- a) La conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y de la biodiversidad de Andalucía.
- b) El fomento del desarrollo socioeconómico sostenible en relación con el patrimonio natural y, especialmente, dentro de los espacios naturales protegidos, así como el uso público con ellos relacionado.
- c) La declaración de Espacios Protegidos y la gestión de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- d) La adaptación de los ecosistemas naturales a los efectos del cambio global, entendido como las modificaciones ambientales derivadas de la acción humana que afectan a los procesos naturales básicos, en coordinación con otros órganos directivos que tengan competencia en la materia.
- e) La gestión integrada de la calidad ambiental, incluida la responsabilidad medioambiental y reparación de daños al medio ambiente.
- f) La política de agua y, en especial, la protección y recuperación del ciclo integral del agua y la promoción de su uso sostenible, eficiente y responsable de acuerdo con el interés general.
- g) La planificación hidrológica de las cuencas intracomunitarias; prevención de avenidas e inundaciones y situaciones de sequía, sin perjuicio de las competencias de las Entidades Locales; y la conservación, restauración y gestión del dominio público hidráulico.
- h) El impulso de los expedientes de constitución de entes supramunicipales del agua.

4. En particular, corresponden a la Secretaría General el ejercicio de las siguientes funciones:

- a) La planificación, coordinación, tramitación y seguimiento de subvenciones y otros incentivos económicos en el área de medio ambiente y agua, sin perjuicio de las competencias en materia de coordinación y seguimiento de programas financiados con fondos europeos que corresponden a la Viceconsejería.
- b) La elaboración y seguimiento de los Planes de Desarrollo Sostenible de los espacios naturales protegidos y su área de influencia con la finalidad de compatibilizar las actividades económicas con la conservación de los servicios de los ecosistemas.
- c) El impulso de las políticas de diálogo y concertación con los agentes económicos y sociales en aquellas actuaciones que tengan incidencia medioambiental y la relación con las organizaciones sociales representativas de carácter medioambiental.
- d) El impulso y coordinación de los órganos colegiados de ámbito regional con competencias en medio ambiente, biodiversidad y agua.
- e) La cooperación con las Corporaciones Locales y con la Administración General del Estado en las materias adscritas a la Secretaría.
- f) El impulso y coordinación de propuestas para la realización de convenios de colaboración en su ámbito competencial.

Artículo 8. Secretaría General Técnica.

1. La persona titular de la Secretaría General Técnica ejercerá las competencias que le corresponden conforme al artículo 29 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, y aquellas otras que le atribuya la legislación vigente.

2. En particular, en relación con la producción normativa y asistencia jurídica, le corresponden:

- a) El informe de los proyectos de disposiciones de carácter general que emanen de la Consejería y la coordinación o, en su caso, elaboración de las mismas dentro del ámbito de su competencia.
- b) La propuesta de resolución de las reclamaciones por responsabilidad patrimonial, de los procedimientos de revisión de actos nulos y de declaración de lesividad de actos anulables, de las reclamaciones previas a la vía judicial civil y de reclamaciones previas a la vía judicial laboral. Asimismo le corresponde la coordinación general de la tramitación de los recursos administrativos.
- c) La coordinación de las relaciones con los órganos jurisdiccionales, sin perjuicio de las competencias que se atribuyen al Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

3. En relación con la contratación y el patrimonio le corresponde:

- a) La coordinación y asistencia a todos los órganos de la Consejería en materia de contratación administrativa. La supervisión de los proyectos de obras de la Consejería, así como de sus modificaciones y liquidaciones, dependiendo de ella la Oficina de Supervisión de Proyectos.
- b) La gestión patrimonial de los bienes adscritos a la Consejería, así como el inventario de los bienes muebles e inmuebles, sin perjuicio de las competencias de la Consejería competente en materia de patrimonio de la Comunidad Autónoma.
- c) La gestión de la adquisición de bienes y derechos, así como el establecimiento de cualquier tipo de derechos y de la defensa extrajudicial del patrimonio.
- d) La gestión de los procedimientos de expropiación de bienes y derechos, a excepción de aquellos en los que el ejercicio de la potestad expropiatoria haya sido objeto de delegación.
- e) La gestión del parque móvil de la Consejería.
- f) La propuesta, ejecución y seguimiento de los convenios de colaboración, cooperación y conciertos referentes a la actividad de la Consejería, dentro de su ámbito de competencia.

4. En relación con los recursos humanos le corresponde la gestión de los recursos humanos dependientes de la Consejería, sin perjuicio de la jefatura superior de los mismos por parte de la persona titular de la Viceconsejería.

5. En relación con la gestión económica y financiera le corresponde:

- a) La elaboración del anteproyecto anual del presupuesto de la Consejería y su tramitación, el seguimiento de la ejecución de los créditos presupuestarios y la tramitación de sus modificaciones.
- b) La coordinación en materia presupuestaria con las entidades adscritas a la Consejería.
- c) La gestión económico-administrativa dentro del ámbito de sus competencias, así como la coordinación de la gestión ordinaria de la Consejería. La pagaduría y habilitación en servicios centrales y el control, coordinación y dirección de las habilitaciones periféricas.

6. Le corresponden además:

- a) El régimen interior, la administración general, el registro general y el archivo central de la Consejería.
- b) La elaboración de la programación informática de la Consejería, la gestión de la infraestructura y de las comunicaciones, el asesoramiento y asistencia técnica en tecnologías de la información, la gestión de los planes y recursos informáticos, así como la ejecución de programas de formación en materia informática, sin perjuicio de las competencias que correspondan, en relación con la Administración electrónica, a otras Consejerías.
- c) Las propuestas de agilización de los procedimientos, a fin de dinamizar las relaciones de la Consejería con los ciudadanos.
- d) La organización y coordinación de los agentes de medio ambiente, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los órganos directivos periféricos correspondientes.
- e) El ejercicio de potestades administrativas que establece la normativa en relación con las vías pecuarias, así como la custodia de su fondo documental y la gestión del uso público de las mismas.

Artículo 9. Dirección General de Urbanismo

1. La Dirección General de Urbanismo desempeñará las funciones que, con carácter general, se establecen en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre.

2. En materia de urbanismo desempeñará, además, las siguientes:

- a) El desarrollo de actuaciones para la consolidación de un modelo de desarrollo urbano y ciudades sostenibles, entre otros, a través de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y del programa Ciudad Sostenible.
- b) El fomento, seguimiento y control de la actividad urbanística, sin perjuicio de las competencias de las Corporaciones Locales.
- c) El impulso, desarrollo y seguimiento de las políticas de producción de suelo, así como las facultades urbanísticas inherentes a la gestión del Patrimonio Autonomo de Suelo.
- d) La elaboración y tramitación de los instrumentos de la ordenación urbanística de competencia autonómica.
- e) La cooperación con las Corporaciones Locales en materia de ordenación, gestión, disciplina y ejecución urbanística.
- f) El establecimiento de directrices para la coordinación de los órganos colegiados provinciales con competencias en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico.
- g) El control y la custodia de los registros que en materia urbanística sean competencia de la Junta de Andalucía.
- h) Realizar las propuestas de impugnación jurisdiccional de los actos o acuerdos de las Corporaciones Locales que infrinjan el ordenamiento urbanístico o territorial, cuando su objeto sea la aprobación de cualquier instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de los que la legislación haya atribuido a otros órganos de la administración.

3. En materia de inspección desempeñará, además, las siguientes:

- a) La cooperación con las Corporaciones Locales en materia de inspección y disciplina urbanística.
- b) La elaboración del Plan General de Inspección de ordenación del territorio y urbanismo y el seguimiento y evaluación de su ejecución.
- c) La inspección sobre el cumplimiento del porcentaje asignado a la construcción de vivienda protegida en cada nuevo sector del planeamiento con uso residencial establecido en la legislación urbanística.
- d) La inspección y la tramitación de los procedimientos que respecto a las potestades disciplinarias y sancionadoras correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las Corporaciones Locales.
- e) La tramitación de los procedimientos de protección de la legalidad de ordenación del territorio y urbanismo que correspondan a la Comunidad Autónoma, así como la adopción de las medidas para la restauración de la realidad física alterada.
- f) Realizar las propuestas de impugnación jurisdiccional de los actos o acuerdos de las Corporaciones Locales relativos a licencias, proyectos de actuación, órdenes de ejecución y declaraciones de innecesariedad de licencia, que infrinjan el ordenamiento urbanístico o territorial, sin perjuicio de los que la legislación haya atribuido a otros órganos de la administración.
- g) El impulso y apoyo técnico para la elaboración de los Planes Municipales de Inspección Urbanística, en especial la colaboración con los ayuntamientos en los procesos de regulación de edificaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 10. Dirección General de Gestión del Medio Natural.

La Dirección General de Gestión del Medio Natural desempeñará, además de las funciones que, con carácter general, se establecen en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

- a) La gestión del Plan Forestal Andaluz, en especial en lo referente a la protección y manejo de la cubierta vegetal, la naturalización y diversificación de las masas forestales y la lucha contra la erosión y la desertificación, así como las actuaciones contempladas en el Plan Andaluz de Medio Ambiente, Plan Andaluz de Humedales y Plan Andaluz de Acción por el Clima en su ámbito competencial.
- b) La ordenación, conservación y protección del monte mediterráneo y el fomento de su aprovechamiento multifuncional y sostenible, tanto de titularidad pública como privada.
- c) La planificación y ejecución de las restauraciones forestales, incluidas las hidrológico-forestales, salvo las que se lleven a cabo en el dominio público hidráulico.
- d) La prevención y control de las plagas o enfermedades forestales, así como el control y certificación de semillas, materiales forestales de reproducción y producciones forestales.
- e) La prevención y lucha contra las emergencias ambientales causadas por los incendios forestales, las enfermedades de la fauna silvestre y el uso de venenos y la restauración de sus efectos.
- f) El seguimiento, protección y conservación de la geodiversidad y biodiversidad y de los hábitats marítimos y terrestres, desarrollando las Estrategias Andaluzas de Gestión Sostenible de la Geodiversidad y Biodiversidad y las actuaciones que promuevan la conectividad ecológica, así como la gestión y regulación de su aprovechamiento sostenible tanto en propiedades públicas como privadas y el régimen de autorizaciones para la manipulación de las especies de fauna, flora y hongos silvestres.
- g) La ordenación, conservación, protección y seguimiento de las especies de caza y pesca deportiva continental y el fomento de su aprovechamiento sostenible, tanto en la propiedad pública como en la privada.
- h) El desarrollo de actuaciones para la conservación, restauración y puesta en valor del patrimonio natural y la gestión de los recursos naturales de Andalucía propiciando su racional utilización, así como la custodia del territorio.
- i) El ejercicio de potestades administrativas en materia de responsabilidad ambiental y reparación de daños en relación con el patrimonio natural y la biodiversidad y las acciones relacionadas con dicha materia cuando excedan del ámbito provincial.
- j) La planificación y coordinación de la red de equipamientos de medio natural y las infraestructuras y servicios asociados de titularidad pública.

Artículo 11. Dirección General de Espacios Naturales Protegidos.

La Dirección General de Espacios Naturales Protegidos desempeñará, además de las funciones que, con carácter general, se establecen en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

- a) La coordinación de la gestión de la Red de Espacios Naturales Protegidos y de la Red Ecológica Europea Natura 2000 de la Comunidad Autónoma, así como de otras figuras de protección de carácter internacional, garantizando la coherencia de las actividades impulsadas en su ámbito territorial.
- b) La propuesta de declaración de espacios naturales protegidos, así como la evaluación y seguimiento del impacto socioeconómico de la creación y desarrollo de las distintas figuras de protección de dichos espacios, en particular de los parques naturales.

- c) La determinación de los criterios técnicos y la coordinación de la evaluación y medidas compensatorias de los planes y proyectos que afecten a zonas de la Red Ecológica Europea Natura 2000, y ejercer las competencias correspondientes a la autoridad responsable del seguimiento de la misma.
- d) La administración y gestión de los Espacios Naturales de Doñana y de Sierra Nevada.
- e) La planificación y coordinación de la red de equipamientos de uso público, infraestructuras y servicios asociados de titularidad pública y la concertación con los de titularidad privada en los espacios naturales.
- f) La coordinación e impulso de la actividad de los órganos de participación de los espacios naturales protegidos.
- g) El ejercicio de las competencias autonómicas en relación con los regímenes de protección de Parques Periurbanos y Reservas Naturales Concertadas.
- h) La programación, promoción y fomento de actividades de educación, y sensibilización ambiental, así como la participación activa de los ciudadanos y ciudadanas en las mismas.
- i) La elaboración, tramitación, seguimiento y evaluación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, Planes Rectores de Uso y Gestión de los espacios naturales protegidos, y otros instrumentos de gestión de la Red Natura 2000.
- j) La gestión y seguimiento de instrumentos específicos de dinamización socioeconómica en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos como la Carta Europea de Turismo Sostenible y la Marca Parque Natural de Andalucía.

Artículo 12. Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental.

La Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental desempeña, además de las funciones que, con carácter general, se establecen en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

- a) Las autorizaciones de emisión de gases de efecto invernadero y las competencias relativas al seguimiento y notificación de estas emisiones.
- b) La ejecución de las competencias de la Consejería en materia de contaminación acústica y lumínica.
- c) La coordinación de la prevención de la contaminación del medio ambiente atmosférico y suelo y de las autorizaciones de prevención y control ambiental, salvo las relativas a las autorizaciones de vertidos a aguas litorales y continentales, así como la realización de actuaciones en situaciones de emergencias en dichas materias cuando excedan del ámbito provincial.
- d) La planificación y coordinación de la vigilancia, inspección y control en materia de medio ambiente atmosférico, suelo y residuos.
- e) La planificación, coordinación y seguimiento de la prevención, producción y gestión de residuos, así como las autorizaciones de gestión de residuos de ámbito autonómico o supraprovincial.
- f) La planificación y coordinación de las actuaciones relativas a la evaluación ambiental de actividades, actuaciones y proyectos, así como de los instrumentos de planeamiento urbanístico e innovaciones que afecten al suelo no urbanizable.
- g) La elaboración de planes de calidad ambiental territoriales o sectoriales, en coordinación con la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico cuando se refieran al medio hídrico.
- h) La planificación y ejecución de las competencias sobre distintivos de calidad ambiental.
- i) La planificación y coordinación de las competencias sobre áreas degradadas y suelos contaminados.
- j) El fomento de la implantación de sistemas e instrumentos de gestión ambiental en relación con la producción de bienes y servicios.
- k) La planificación, gestión y mantenimiento operativo de los servicios e instalaciones de calidad ambiental dependientes de la Consejería, sin perjuicio de las competencias sobre calidad del medio hídrico de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.
- l) La planificación, coordinación y control de las entidades colaboradoras, de control, verificación y certificación ambiental.
- m) La planificación, dirección y ejecución de las inscripciones en el sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental (EMAS).
- n) La planificación y coordinación de las actuaciones relativas a las autorizaciones de uso en zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y, en general, de las restantes competencias en materia de ordenación del litoral de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de las que correspondan a otros órganos administrativos, así como la ejecución de dichas competencias cuando excedan del ámbito provincial, y el otorgamiento de las concesiones demaniales en el dominio público marítimo-terrestre.
- ñ) El ejercicio de potestades administrativas en materia de responsabilidad ambiental y reparación de daños en relación con el medio ambiente atmosférico, suelo y residuos, así como la ejecución de las actuaciones relacionadas con dicha materia cuando excedan del ámbito provincial.
- o) La planificación, coordinación, dirección y ejecución de las competencias sobre ecogestión y etiquetaje ecológico previstas en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- p) La planificación, coordinación y dirección de las competencias atribuidas a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban las medidas fiscales y económicas en materia de fiscalidad ecológica, así como las relativas a la evaluación de las deducciones fiscales del Impuesto sobre Sociedades regulado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de

la Ley del Impuesto sobre Sociedades, y la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. Igualmente se atribuyen las competencias ejecutivas en estas materias para aquellos procedimientos que afecten a varios centros productivos en Andalucía de un mismo titular o a la instalación que se ubique en más de una provincia.

Artículo 13. Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

La Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico desempeñará además de las funciones que, con carácter general, se establecen en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

a) La elaboración, seguimiento y revisión de la planificación hidrológica de las cuencas intracomunitarias, con arreglo a las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de agua. En relación con las cuencas del Guadalquivir, Guadiana y Segura, el seguimiento y propuesta de revisión de la planificación hidrológica en las aguas que discurren por el territorio de Andalucía y no afectan a otras Comunidades Autónomas, así como la participación en la planificación hidrológica de la Demarcación Hidrográfica, en particular, mediante la elaboración de propuestas de actuaciones y de programas de medidas a incluir en el plan hidrológico de la citada Demarcación

b) La elaboración de informes con carácter previo y vinculante sobre la compatibilidad de cualquier solicitud o actuación que vaya a implicar disponibilidad de recursos hídricos con los correspondientes planes hidrológicos y, en general, informar previamente cualquier plan, proyecto, solicitud, acto o convenio que afecte al régimen y al aprovechamiento de las aguas, a su calidad o a los usos permitidos en el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, así como de su afección por inundabilidad.

c) La planificación, ordenación y regulación de los servicios de abastecimiento de agua en alta y de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, en el ámbito de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de las competencias de las Entidades Locales.

d) La elaboración y gestión de programas de prevención de avenidas e inundaciones, con establecimiento de directrices y delimitación de las zonas inundables. La realización de aforos, estudios de hidrología e información sobre inundabilidad.

e) El establecimiento de los criterios, las líneas de actuación, la administración, el control y el otorgamiento de autorizaciones y concesiones sobre el dominio público hidráulico y sobre las zonas de servidumbre y policía; la realización de los deslindes del dominio público hidráulico; las autorizaciones para la construcción de presas y balsas.

f) El análisis y evaluación de la aplicación del principio de recuperación de costes para el cumplimiento de los objetivos previstos en la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de agua.

g) La vigilancia, inspección y control en materia de calidad del medio hídrico, y el otorgamiento de las autorizaciones de vertido al dominio público hidráulico y marítimo-terrestre, y su control y seguimiento, especialmente en lo referente a la calidad de las aguas, así como la aprobación de los planes de inspección en materia de sus competencias.

h) La planificación, gestión y mantenimiento operativo de los servicios e instalaciones de calidad ambiental, en materia de agua, y redes de piezometría y aforo, dependientes de la Consejería.

i) Las autorizaciones de cesiones de derechos de uso del agua y la gestión de los Bancos Públicos de Agua.

j) Ejercitar el derecho de adquisición preferente al que se refiere el artículo 68.3 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

k) La conservación y, en su caso, recuperación de los ecosistemas hídricos y la programación de las actuaciones de restauración del dominio público hidráulico.

l) El ejercicio de potestades administrativas en materia de responsabilidad ambiental y reparación de daños en relación con el medio hídrico, así como la ejecución de las actuaciones relacionadas con dicha materia cuando excedan del ámbito provincial.

m) La gestión del Registro de Aguas, del Catálogo de Aguas Privadas y de cuantos otros instrumentos de carácter público puedan existir o crearse.

n) La autorización de constitución de las Comunidades de Usuarios y demás figuras afines y la aprobación de sus estatutos, así como la resolución de los recursos contra los actos de dichas Comunidades de Usuarios dictados en ejercicio de las funciones públicas que tienen legalmente atribuidas, así como acordar por interés general la constitución de oficio de los distintos tipos de Comunidades y Juntas Centrales de Usuarios.

ñ) La planificación, coordinación y control de las entidades colaboradoras de control, verificación y certificación ambiental en materia de agua.

o) Los procedimientos de inscripción de derechos de agua de las Zonas Regables de Iniciativa Pública.

Artículo 14. Dirección General de Infraestructuras y Explotación del Agua.

La Dirección General de Infraestructuras y Explotación del Agua desempeñará, además de las funciones que, con carácter general, se establecen en el artículo 30 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, las siguientes:

a) La planificación, programación, aprobación y seguimiento de los proyectos derivados de la planificación hidrológica y, en general, de las obras hidráulicas de competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de aquellas que se realicen sobre el patrimonio adquirido o adscrito, así como la coordinación de los procedimientos en materia de

expropiación forzosa en relación con dichas infraestructuras hidráulicas.

b) La planificación, programación, supervisión y seguimiento de la explotación y de los programas de mantenimiento y conservación de las obras hidráulicas.

c) Las actuaciones de conservación de las obras hidráulicas que formen parte del Patrimonio Histórico Andaluz.

d) La aprobación de los documentos relativos a la explotación y seguridad de presas, embalses y balsas de agua, según definiciones del artículo 357 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, de titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la aprobación de sus planes de explotación.

e) La coordinación de los desembalses que con ocasión de avenidas deban adoptarse para salvaguarda de la población y de las infraestructuras, así como la información y asesoramiento a las autoridades competentes en materia de protección civil en las emergencias por inundaciones.

f) El ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de seguridad de presas, embalses y balsas de agua, según definiciones del artículo 357 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

g) La elaboración de propuestas de planes especiales de actuación en situaciones de alerta y eventual sequía, el asesoramiento técnico a los municipios que deban contar con planes de emergencia ante situaciones de sequía, así como las propuestas de entrada y salida de los sistemas hidráulicos en aquellas fases que representen restricciones de uso del recurso, sin perjuicio de las competencias de las Entidades Locales.

h) La autorización del régimen adecuado de llenado y vaciado de los embalses y acuíferos, atendidos los derechos concesionales de los distintos usuarios.

i) El establecimiento de los cánones de mejora a solicitud de las Entidades Locales para la financiación de las inversiones en infraestructuras de su competencia.

j) El ejercicio de las competencias delegadas de gestión tributaria y de recaudación en período voluntario del canon de regulación del agua, tarifa de utilización del agua, canon de control de vertido, canon de utilización de los bienes del dominio público hidráulico, canon del trasvase Guadiaro-Majaceite y canon de mejora de infraestructuras hidráulicas. Todo ello, de acuerdo con la disposición adicional quinta de la Ley 23/2007, de 18 de diciembre, por la que se crea la Agencia Tributaria de Andalucía y se aprueban medidas fiscales.

k) La determinación de la cuantía de los cánones y tarifas regulados en el Capítulo III del Título VIII de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

Disposición adicional primera. Adscripción de bienes y derechos.

Por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública se procederá a la adscripción a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de los bienes y derechos necesarios para el desarrollo de las funciones que asume.

Disposición adicional segunda. Habilitación para la ejecución.

Se habilita a la Consejería de Hacienda y Administración Pública a adecuar las relaciones de puestos de trabajo y plantilla presupuestaria a la estructura orgánica establecida en el presente Decreto, así como a realizar las creaciones, supresiones y modificaciones necesarias en cualquiera de los puestos de trabajo atendiendo a los principios de eficiencia, austeridad, racionalización y reducción del gasto público.

Disposición transitoria primera. Adscripción de puestos de trabajo.

Hasta tanto se apruebe la Relación de Puestos de Trabajo adaptada a la estructura orgánica de este Decreto y se proceda a las correspondientes adaptaciones presupuestarias, las unidades y puestos de trabajo de nivel orgánico inferior a Dirección General continuarán subsistentes, pasando a depender provisionalmente, por resolución de la persona titular de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de las Unidades o Centros Directivos que correspondan, de acuerdo con las funciones atribuidas por el presente Decreto, siendo retribuidos con cargo a los mismos créditos presupuestarios a que venían imputándose.

Disposición transitoria segunda. Subsistencia de delegaciones de competencias.

Las delegaciones de competencias que se encuentren vigentes a la entrada en vigor de este Decreto mantendrán su vigencia, en tanto no sean sustituidas por otra Orden de delegación de competencias.

Disposición transitoria tercera. Tramitación de los procedimientos.

Los procedimientos iniciados y no concluidos a la entrada en vigor del presente Decreto, seguirán su tramitación en los distintos Centros Directivos que, por razón de la materia, asuman dichas competencias.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto y expresamente el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en lo que se refiere a las competencias en materia de medio ambiente y ordenación

del territorio.

Disposición final primera. Adaptación de la composición de órganos colegiados.

1. Corresponde la Vicepresidencia primera del Consejo Andaluz de Medio Ambiente, creado por Decreto 57/1995, de 7 de marzo, a la persona titular de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y la Secretaría a la persona titular de la Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua.

2. Corresponde la Vicepresidencia primera del Consejo Andaluz de Biodiversidad, regulado por Decreto 530/2004, de 16 de noviembre, a la persona titular de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y la Vicepresidencia segunda a la persona titular de la Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua.

3. Corresponde la Vicepresidencia primera del Consejo Andaluz del Agua, creado por Decreto 202/1995, de 1 de agosto, a la persona titular de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, la Vicepresidencia segunda a la persona titular de la Secretaría General de Gestión Integral del Medio Ambiente y Agua, desempeñando la Secretaría una persona con categoría de Jefatura de Servicio de la Dirección General de Infraestructuras y Explotación del Agua.

Disposición final segunda. Desarrollo y ejecución.

Se habilita a la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para dictar cuantas disposiciones sean necesarias en desarrollo y ejecución de lo establecido en este Decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 1 de octubre de 2013

SUSANA DÍAZ PACHECO
Presidenta de la Junta de Andalucía

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. RESOLUCIÓN DE 28 DE AGOSTO DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

SENTENCIA JUDICIAL: NECESIDAD DE FIRMEZA

Para que una sentencia judicial pueda acceder al Registro y provocar una asiento definitivo de inscripción o cancelación, debe constar la firmeza de la misma.

2. RESOLUCIÓN DE 28 DE AGOSTO DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NOTIFICACIÓN TELEMÁTICA. PLUSVALÍA: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES

Con independencia de la doctrina consolidada de este Centro Directivo sobre las comunicaciones telemáticas entre Notarios y Registradores, la notificación telemática de las notas de calificación de los documentos presentados igualmente en forma telemática está resuelta con claridad en la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, ya que en su art. 27.5 que modifica los apartados primero y segundo del art. 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, al regular el envío telemático de las escrituras autorizadas por el Notario, en su punto 2 establece que «En tales casos, el Registrador de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles comunicará al Notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral». Por lo que la notificación telemática es pertinente sin lugar a dudas. El acuerdo suscrito entre el Consejo General del Notariado y la F.E.M.P. puede ser un vehículo válido y útil para que los Notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la F.E.M.P. con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la F.E.M.P. como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el Notario dar fe de la misma.

3. RESOLUCIÓN DE 28 DE AGOSTO DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

No puede accederse a la rectificación de la cabida de una finca sobre la base de una certificación catastral, si el Registrador alega dudas sobre su identidad, dado que la misma se formó por segregación en la que resultó perfectamente medida tanto en el título como en la licencia urbanística.

4. RESOLUCIÓN DE 28 DE AGOSTO DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

HIPOTECA: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DE LA HIPOTECA

Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial– y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de una operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca. La expedición de la certificación

de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el Registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

**5. RESOLUCIÓN DE 30 DE AGOSTO DE 2013
(BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)**

PROPIEDAD HORIZONTAL: RENUNCIA ABDICATIVA DEL TITULAR DE UN DEPARTAMENTO

Ciertamente, como dice el Código Civil (art. 6.2) y repite el Registrador, la renuncia no puede causar perjuicios a terceros. Pero aquí los demás propietarios (en las relaciones internas) no son terceros jurídicamente extraños sino terceros jurídicamente interesados, con una posición más cercana a la de partes que a terceros en la medida que la renuncia en cuestión, en cuanto libera unilateralmente a uno de la relación jurídica plurilateral que ligaba a todos, tiene repercusiones jurídicas automáticas para los demás. Lo que, como vamos a ver, impone la necesidad, sino para la validez o eficacia substantiva de la renuncia, desde luego para su inscripción, de acompañar al título la oportuna notificación a los demás propietarios, a efectos de que estos puedan impugnarla si la consideran realizada en su perjuicio. Ahora bien, dado que la renuncia de un propietario a su departamento implica que este pase a ser titularidad de los demás condueños en pro indiviso ordinario y en proporción a sus cuotas en la propiedad horizontal, parece necesario contar con el consentimiento explícito de estos.

**6. RESOLUCIÓN DE 30 DE AGOSTO DE 2013
(BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)**

**RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. MONTES
CATALOGADOS: LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

De acuerdo con la letra del art. 298.3 del R.H., no puede servir de base para la rectificación de cabida una certificación catastral de la que resulta que la finca en Catastro no está a nombre ni del adquirente ni del transmitente. Teniendo en cuenta que el monte donde está enclavada la finca cuyo exceso se pretende inmatricular figura bajo el número 49 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Alicante de la Comunidad Valenciana, que es competente la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalidad, como resulta de los informes incorporados al título y de la ausencia de acreditación de delegación de competencias y que no se trata de expediente de ocupación de terrenos que requiera conformidad del Ayuntamiento titular.

**7. RESOLUCIÓN DE 30 DE AGOSTO DE 2013
(BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)**

HIPOTECA: PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL

Como resulta del art. 236.c) del Reglamento Hipotecario es trámite esencial el requerimiento de pago al deudor. Requerimiento sujeto a estrictos requisitos de persona y de lugar como resulta del propio art. 236.c). Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el repetido artículo, el Notario debe dar por finalizada su actuación y conclusa el acta. No obstante, este Centro Directivo ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (R. 17-9-2012). Por aplicación de la misma doctrina constitucional, fuera de los supuestos expresamente previstos, no cabe presumir que el requerimiento en persona de tercero haya llegado a conocimiento de la persona a quien va destinado. En cualquier caso es imprescindible que los derechos constitucionales del titular registral hayan sido convenientemente salvaguardados. Cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el art. 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (RR. 12-4-2000, 20-2 y 23-9-2002). Si al actor se le entregan en pago de sus pretensiones cantidades no cubiertas con la hipoteca (por no constar registrada su cobertura o por exceder de la inscrita) el Registrador debe rechazar la inscripción aun cuando no existan terceros pues el exceso es un sobrante que debe entregarse al dueño de la finca que no tenga la condición de deudor. De este modo el límite de cobertura hipotecaria opera como límite a las pretensiones del actor pero no siempre y

en todo caso. Como recoge al art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando el deudor es el dueño de la finca ejecutada, satisfechos en su caso los acreedores posteriores, el remanente no se entrega al deudor sino al actor, circunstancia que por tanto excepciona la regla del art. 132 de la Ley Hipotecaria y del propio inciso inicial del art. 692 de la Ley de procedimiento. De lo anterior se desprende la imposibilidad de aceptar la pretensión del recurrente de que se tengan en cuenta ahora, una vez finalizada el acta por adjudicación al acreedor, como cantidades reclamadas unas distintas de las que sirvieron en su día para iniciar el procedimiento que, una vez objeto de requerimiento y notificación, fijan su contenido y el de los derechos de terceros. Como vimos anteriormente en sede de requerimiento de pago, la notificación intempestiva sin retroacción de actuaciones, implica la vulneración de derechos esenciales de las partes puesto que les impide asumir en tiempo hábil la posición jurídica que el ordenamiento les reconoce. De la regulación normativa resulta con toda claridad cuáles son los conceptos que cabe incluir en la partida reservada para costas y gastos cuando la hipoteca se realiza por vía extrajudicial. Expresamente lo recoge el art. 236 k).3 del Reglamento Hipotecario: «3. El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos». La claridad del precepto no deja lugar a dudas: solo son imputables a dicha partida los gastos devengados por honorarios del actuante y de aquellos derivados de sus actuaciones (publicación de edictos, gastos de correo...). Cualesquiera otros quedan fuera de la cobertura hipotecaria y por tanto no pueden detrarse del importe del remate o adjudicación fuera de los casos en que hayan recibido una cobertura específica e independiente. Finalmente es inadmisibles la pretensión de que existiendo una carga anterior de cuyo importe se hace cargo la adjudicataria, procede su descuento del importe adjudicado.

8. RESOLUCIÓN DE 28 DE AGOSTO DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA COMUNIDAD NO TIENE PERSONALIDAD JURÍDICA

Dado que la Comunidad de Propietarios no tiene personalidad jurídica, no es posible inscribir a su nombre un trastero que se le adjudica en un procedimiento de ejecución. Sí que sería inscribible si la adjudicación se hubiera hecho a todos los propietarios del edificio en proporción a sus cuotas.

9. RESOLUCIÓN DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOCUMENTOS NECESARIOS

Es cierto que la labor del Registrador en la búsqueda de la posible constancia previa de la finca que ahora se pretende inmatricular debe ser exhaustiva y este ha de extremar el rigor para evitar dobles inmatriculaciones, pero sin que de ello pueda colegirse una genérica obligación de los interesados de aportar en el procedimiento de inmatriculación cuanta documentación previa obre en su poder, pues la propia norma ha limitado tal exigencia al título previo al inmatriculador.

10. RESOLUCIÓN DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE ANOTACIONES DE EMBARGO

Salvo las excepciones de los casos previstos en el art. 55.1 de la L.C., corresponde al Juez del concurso la competencia para ordenar la cancelación de las anotaciones de embargo que pesan sobre la finca titularidad del concursado. La naturaleza de los créditos anotados se entiende acreditada con la manifestación del administrador Concursal en la escritura de venta de la finca, y con la ulterior aprobación judicial de la venta. Pero resulta necesario que del mandamiento judicial resulte que los acreedores titulares de las anotaciones que van a ser canceladas han sido oportunamente notificados al efecto.

11. RESOLUCIÓN DE 2 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES

Aunque la regla general es la de que de la cantidad a consignar en caso de ejercicio del derecho de opción es la de que cabe descontar de esa cantidad a consignar el importe de cargas anteriores que son asumidas por el optante, no cabe hacer tal detracción si se dan estas circunstancias: a) quien ejerce el derecho de opción de compra es causahabiente del titular de la opción, que compró en escritura estando ya anotado el embargo sobre la finca; b) el ejercicio de la opción se realiza

igualmente con posterioridad a la anotación del embargo; c) la subrogación se produce en una obligación vencida, de la que no consta registralmente su ejecución, por cantidad superior a la responsabilidad hipotecaria por principal.

**12. RESOLUCIÓN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)**

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS. CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN

Las copias compulsadas, exclusivamente a los efectos del procedimiento de presentación que regula el art. 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que no hay que olvidar ejecuta la propia administración receptora de forma que las copias cotejadas se dirigen directamente por esta al organismo destinatario, cumplen los requisitos del art. 327 de la Ley Hipotecaria. No es posible cancelar una condición resolutoria distinta de la que garantiza el precio aplazado, cuando no se ha señalado un plazo de ejercicio, sin que preste su consentimiento el favorecido por la resolución.

**13. RESOLUCIÓN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)**

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA. PACTO COMISORIO PROHIBIDO

Existiendo diferencias entre la descripción de la finca en el título previo y, la que de la misma figura en el título inmatriculador, en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca, no puede entenderse cumplido el requisito establecido tanto en el art. 205 de la Ley Hipotecaria como, posteriormente, en el art. 298 de su Reglamento, de la necesaria acreditación fehaciente por el transmitente de su adquisición de la finca o derecho con anterioridad a la fecha del título inmatriculador. Todo ello al margen de la necesaria coincidencia con la descripción resultante de la certificación catastral. No hay pacto comisorio prohibido cuando al realizar una dación en pago de una deuda previa, el cedente se reserva el derecho de recompra durante un determinado plazo.

**14. RESOLUCIONES DE 18 Y 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013 Y BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)**

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: NOTIFICACIÓN AL TERCER POSEEDOR

La notificación y requerimiento de pago al tercer poseedor que inscribió su dominio antes de que se expidiera la certificación de cargas es un requisito necesario para la inscripción del decreto de adjudicación en el procedimiento de ejecución de hipoteca.

**15. RESOLUCIÓN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

El recurso gubernativo no es el cauce para solicitar la rectificación de asientos ya practicados, los cuales están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

**16. RESOLUCIÓN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DERECHO HEREDITARIO: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Ciertamente, la falta de la titularidad registral a favor del causante, de los bienes sobre los que se solicita la inscripción, es un obstáculo determinante que impide la práctica de la anotación preventiva de derecho hereditario recogida en el art. 42.6 de la Ley Hipotecaria, así como las disposiciones del testamento que procedan en su caso. Es una manifestación del Principio de Tracto Sucesivo regulado en el art. 20 de la misma Ley.

**17. RESOLUCIÓN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

BIENES PÚBLICOS: BIEN PATRIMONIAL AFECTO A UN SERVICIO O USO PÚBLICO

A los efectos de su apreciación en la calificación registral, la vinculación material de un bien patrimonial a un servicio público o función pública con eficacia enervante de la disponibilidad o embargabilidad del bien, a que se refiere la doctrina del Tribunal Constitucional, debe resultar del Registro o de la titulación auténtica presentada por circunstancias jurídicas distintas de las meramente fácticas. En consecuencia, constando en la documentación presentada la vocación de demanialidad del bien adquirido por razón de su vinculación a un destino público predeterminado (constituir la sede de un centro social público), destino que determina su asimilación al régimen propio de los bienes patrimoniales materialmente afectos a un uso general o servicio público, se cumple el requisito exigido para que el bien tenga el carácter de indisponible (cfr. art. 30.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, de aplicación general a las entidades integradas en la Administración local ex art. 2 y D.F. 2.º de la citada Ley), lo que impide la inscripción registral de la hipoteca constituida sobre el mismo (cfr. art. 106.2, de la Ley Hipotecaria), debiendo, en consecuencia, confirmarse la calificación registral recurrida.

**18. RESOLUCIÓN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS

No cabe practicar la inmatriculación de una finca en virtud de expediente de dominio, si del testimonio de la resolución judicial resultan dos descripciones diferentes de la finca, no coincidiendo con la que resulta de la certificación catastral y existiendo dudas por el Registrador de que la parcela pueda formar parte de otra ya inscrita.

**19. RESOLUCIÓN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

REPRESENTACIÓN: RESEÑA DEL PODER

Si de la reseña del poder que realiza el Notario resulta que el mismo se halla inscrito en el Registro Mercantil, no puede el Registrador desmentir tal afirmación, salvo que se apoye en una consulta específica de los asientos de tal Registro.

**20. RESOLUCIONES DE 9(2) DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: ENAJENACIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS. HIPOTECA DE PROPIETARIO: PROHIBICIÓN

Para poder llevar a cabo la enajenación de unos bienes fideicomitidos es necesario cumplir estrictamente lo establecido por el testador. La inscripción de la hipoteca a favor de comprador, en garantía de las cantidades pagadas por el precio de la compraventa, impuesta sobre la propia finca comprada, generaría una hipoteca de propietario proscrita en nuestro Derecho como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo.

**21. RESOLUCIÓN DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INTEGRIDAD DEL TÍTULO

Para poder calificar un título este ha de ser íntegro y auténtico, por lo que no cabe despachar un testimonio de resolución judicial al que le faltan algunas páginas.

**22. RESOLUCIONES DE 10 Y 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013 Y BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)**

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

El recurso gubernativo no es el cauce para solicitar la rectificación de asientos ya practicados, los cuales están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

**23. RESOLUCIÓN DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

**HERENCIA: DISTRIBUCIÓN DE TODA LA HERENCIA EN LEGADOS SIN INSTITUCIÓN DE
HEREDERO**

En el sistema del Código Civil el llamamiento «ab intestato» no se produce para asegurar en toda sucesión un heredero, sino para evitar la vacancia de bienes cuando el testador, con independencia del título en que lo haga, no dispone de todos los bienes relictos. De entender que en todo caso en el cual los legados no agoten el total caudal relicto no cabe aplicar la norma del art. 891, o si se exige una voluntad expresa del testador sobre la distribución de todo su patrimonio en legados, nunca podrá tenerse la certeza absoluta de que los legados ordenados abarquen efectivamente todos los bienes de la herencia, por lo que ante la incertidumbre sobre la posibilidad de que exista algún elemento patrimonial que no ha sido objeto de disposición sería imprescindible siempre abrir la sucesión intestada para que una vez llamados los herederos abintestato pueda realizarse la liquidación del patrimonio hereditario. Por ello debe admitirse la interpretación del art. 891 del Código Civil según la cual en los casos en que el testador no hubiera dispuesto de algún bien de escaso valor en relación con el resto del caudal relicto debe también aplicarse dicha norma legal si –como ha apreciado la albacea en este caso– existe una voluntad del testador de que se distribuya su herencia de esa forma, sin necesidad de la apertura de la sucesión intestada.

**24. RESOLUCIÓN DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD

Es doctrina reiterada de la D.G.R.N. (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente o por órgano administrativo de ejecución, opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (art. 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el art. 175 del Reglamento Hipotecario, que solo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

**25. RESOLUCIÓN DE 13 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

**HIPOTECA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS. HIPOTECA: CLÁUSULA
SUELO**

La jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el art. 83.1 del R.D.Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial, como pretende el recurrente. La nulidad de pleno derecho actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el Registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Las cláusulas suelo, al referirse al objeto principal del contrato –aunque no elemento esencial– tiene que cumplir con las obligaciones de transparencia pero no necesariamente tiene que figurar una cláusula techo como factor de equilibrio. Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de la cláusula debatida, requisito esencial según el Tribunal Supremo para la licitud de la misma. Sobre tal extremo el Registrador no solo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de

valoración de dicha transparencia.

**26. RESOLUCIÓN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

BIENES DE DOMINIO PÚBLICO: CORPORACIONES DE DERECHO PÚBLICO

Con carácter general, aunque cuando no figure inscrita en el Registro la afectación formal del bien, si su condición demanial resulta inequívocamente a través de la afectación presunta derivada de su destino de sede, y este se desprende de la documentación auténtica presenta para su calificación e inscripción, debe el Registrador aplicar el régimen jurídico propio de los bienes demaniales y en consecuencia denegar la inscripción de cualquier hipoteca sobre los mismos (cfr. arts. 106 de la Ley Hipotecaria y 30.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas). En el ámbito administrativo, frente a los entes territoriales que se caracterizan por la universalidad de sus fines, los no territoriales se limitan a gestionar un servicio concreto que le encomienda un ente territorial, al que necesariamente están afectos y que despliega sobre aquellos una potestad de tutela que, en el caso de los entes institucionales, se proyecta incluso sobre su organización y funcionamiento. En relación a los entes no territoriales, ha de partirse de su *summa divisio* entre corporaciones e instituciones. El dato esencial que caracteriza a las primeras es que la Corporación es un conjunto de personas, que adoptan la condición de miembros a cuyos intereses sirven el ente, siendo la voluntad colectiva de los mismos la que, a través de un proceso representativo, integra la voluntad de aquel. Por el contrario en las Instituciones no existen propiamente miembros y los fines que están llamadas a cumplir son los definidos como tales por el fundador, siendo este en el caso de las instituciones públicas una Administración territorial. Por otra parte, en el caso de las Corporaciones rige la técnica de la «autoadministración». Por ello no puede afirmarse la existencia de un criterio legal de subsunción plena de las Corporaciones en el concepto estricto de Administración Pública, y por ello ni sus fondos integran el patrimonio público, ni sus cuotas son exacciones públicas sujetas a la legislación tributaria, ni sus empleados están sujetos al estatuto funcional, ni sus actos son actos administrativos salvo en el caso de los producidos en el ejercicio de funciones públicas atribuidas o delegadas. Y por ello mismo sus bienes no son nunca demaniales. Aún entre los autores que admiten la posibilidad de que los entes no territoriales sean titulares de bienes de dominio público, hay consenso en entender que ello solo es predicable de los entes institucionales, nunca de las corporaciones. En consecuencia, puede una Cámara Agraria constituir hipoteca sobre un inmueble en el que está ubicada su sede.

**27. RESOLUCIÓN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)**

**PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: CANCELACIÓN DE ASIENTOS
POSTERIORES**

En el supuesto de hecho de este expediente, no podrá por tanto cancelarse la anotación preventiva de demanda de nulidad de la escritura de constitución de la hipoteca y de cesión del crédito, adoptada judicialmente como medida cautelar –y practicada antes de la escritura de venta extrajudicial–, por mucho que se haya extendido con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, por impedirlo la normativa propia aplicable a la realización de la hipoteca por medio de venta extrajudicial ante Notario (cfr. art. 236.l del Reglamento Hipotecario), y sin que ello signifique ninguna tacha a la actuación notarial que ha sido la correcta al autorizar la escritura de adjudicación.

**28. RESOLUCIÓN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)**

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA

Este Centro Directivo ha manifestado que el Registrador solo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación de este precepto, cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acredite que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al Registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véase R. 2-7-2011 y las demás citadas en los «Vistos»).

**29. RESOLUCIÓN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)**

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: SUPUESTOS

No cabe utilizar el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, si quien lo insta ha adquirido directamente del titular registral.

**30. RESOLUCIÓN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)**

CONCURSO DE ACREEDORES: PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL

Si bien es cierto que, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, es regla general que el Registrador no puede tomar en consideración documentos presentados con posterioridad si con ello se desnaturaliza el principio de prioridad, esta doctrina no juega respecto de documentos que solo afectan a la situación subjetiva del otorgante del documento, como el concurso de acreedores, pues dichos documentos no entran en conflicto objetivo con documentos relativos al dominio o derechos reales, sino que, al contrario, posibilitan una calificación más adecuada a la legalidad, a la vista de la capacidad de los otorgantes.

**31. RESOLUCIÓN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)**

PUBLICIDAD FORMAL: IDENTIFICACIÓN DE LA PERSONA POR CUYA CUENTA SE SOLICITA

Las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos implican la necesidad de identificar a la persona por cuya cuenta se solicita la publicidad formal del Registro. A la misma conclusión debe llegarse de una interpretación adecuada del art. 332 del Reglamento Hipotecario.

**32. RESOLUCIÓN DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)**

BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES: ENAJENACIÓN POR PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DIRECTA. CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Cuando la propia norma legal atribuye a la Administración Pública cierto margen de apreciación discrecional en la elección de uno u otro procedimiento, como ocurre en el supuesto previsto en el apartado k) del art. 21 de la reiterada Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía de 1999 al definir el supuesto habilitante de la enajenación directa como aquel en que «por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble», y el ejercicio de esta competencia municipal instrumental de gestión patrimonial –vinculada a otras competencias finalistas como las relativas a la prestación de servicios sociales y a la vivienda, igualmente de titularidad municipal [cfr. arts. 25.2.k) y j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y 9.2 y 3 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía]–, se ha producido con el apoyo del correspondiente informe técnico de los servicios sociales municipales, favorable a la adjudicación directa de la vivienda a los ocupantes de la misma (ocupación que en este caso se remonta a un periodo de cuarenta años) por razón de la existencia de un riesgo de exclusión social respecto de los mismos, y por el precio que resulta de la tasación oficial que han realizado los propios servicios técnicos del propio Ayuntamiento, no cabe tachar de arbitrario el ejercicio de la potestad administrativa atribuida al ente local enajenante por la citada Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía al apreciar la concurrencia de las razones excepcionales que habilitan el citado procedimiento de enajenación directa.

**33. RESOLUCIÓN DE 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013
(BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)**

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO EN CASO DE FUSIÓN POR ABSORCIÓN DE SOCIEDADES

Considerando que el párrafo tercero del art. 38 de la Ley Hipotecaria establece que en caso de juicio ejecutivo contra bienes inmuebles determinados se sobreseerá el procedimiento de apremio sobre los mismos en el instante que conste en

autos que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo «a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro»; teniendo en cuenta que el art. 166 del Reglamento Hipotecario admite la anotación de embargo por deudas propias del demandado en que concurre heredero o legatario del titular registral con tal que se aporte el testamento o declaración de herederos y los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante; que se aprecia, necesariamente, identidad de razón de un lado entre la sucesión mortis causa de personas físicas y la transmisión en bloque de patrimonios de la absorción de sociedades y, de otro, entre el título sucesorio y sus complementarios y la inscripción en el Registro Mercantil; y dado que no son los art. s 38 de la Ley Hipotecaria y 166 de su Reglamento preceptos penales, excepcionales ni de ámbito temporal; la conclusión no puede ser otra sino aplicar estas dos normas a la sucesión universal causada por la absorción y entender que el embargo trabado contra la sociedad absorbente cuando consta justificada la absorción es suficiente para tomar anotación preventiva sobre la finca inscrita a favor de la sociedad absorbida, aunque dicha absorción no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad.

34. RESOLUCIÓN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR

La cuestión que debe ser resuelta en el presente expediente es determinar si entre las facultades del albacea contador-partidor se encuentra la de concretar, junto con el cónyuge viudo, las viviendas y locales que han de ser entregados a la viuda en pago de sus gananciales y a los herederos del causante en la partición de la herencia, en ejecución del contrato de permuta de solar por obra futura formalizado por el causante en escritura pública. En el caso de este expediente, la permuta se configuró con una eficacia no meramente obligacional, configurando el derecho del cesionario –la contraprestación consistió en la transmisión de una cuota parte del edificio– como verdadero ius ad rem, por lo que la determinación concreta de los pisos está más cerca de los actos especificativos o instrumentales para la partición, que de los actos dispositivos extraños a las funciones de los albaceas. Y no cabe olvidar el carácter inventariable en una partición no solo de bienes y derechos plenamente identificados y perfectos, sino también de los bienes y derechos pendientes de cumplimiento (vid. S.T.S. 13-5-1916).

35. RESOLUCIÓN DE 1 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE NÚM. 258, DE 28-10-2013)

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: PROINDIVISOS EN ANDALUCÍA

La C.A. Andaluza, tiene la competencia de determinar los supuestos de actos de naturaleza urbanística que están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, así como sus eventuales limitaciones y las sanciones administrativas que conlleva la realización de actos sin la licencia o sin respetar sus límites. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico tenga acceso al Registro, cuando la legislación autonómica aplicable la exija. Dada la naturaleza de la finca (bancal de mil setecientos metros cuadrados); las causas de la adjudicación indivisa (un legado testamentario); y la inexistencia de pactos, en el presente caso ha de considerarse que no existe indicio alguno revelador de una parcelación y con ello intención de asentamiento, al menos que pueda derivarse del título presentado. Todo ello sin perjuicio, como ya señalare la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2005, de que «la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el Registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal», lo que no puede deducirse «per se» del supuesto planteado.

36. RESOLUCIÓN DE 1 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE NÚM. 258, DE 28-10-2013)

AFECCIONES URBANÍSTICAS: EFECTOS RESPECTO A ACREEDORES HIPOTECARIOS

No habiéndose tomado la anotación preventiva de embargo en el procedimiento de apremio administrativo dentro del plazo de vigencia de la afección por gastos de urbanización, y transcurrido el plazo de siete años de caducidad que reglamenta el art. 20 del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio, es procedente la cancelación de la afección urbanística caducada, al inscribirse la venta extrajudicial de la hipoteca inscrita con anterioridad.

**37. RESOLUCIÓN DE 2 DE OCTUBRE DE 2013
(BOE NÚM. 258, DE 28-10-2013)**

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS PREVIOS

En la escritura calificada objeto del presente recurso, no solo se pretende inscribir una segregación de finca –para lo cual sería suficiente–, sino que en la descripción del resto se hace constar que en ella se encuentra construida la casa sobre la que se ejerció el derecho de superficie, con referencia a la escritura previa a que se refiere la nota de calificación. Además se declara la obra nueva que también se declaró en el título previo, y que no se pudo inscribir por defectos que no fueron recurridos. Incluso en la escritura de segregación que motiva este expediente se acompaña declaración de innecesariedad de parcelación, pero nada se hace referencia a las licencias de edificación.

**38. RESOLUCIÓN DE 2 DE OCTUBRE DE 2013
(BOE NÚM. 258, DE 28-10-2013)**

HIPOTECA: EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PARA PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN Y TITULARIDAD DE LA HIPOTECA

Se plantea en el presente expediente si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial– y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión universal de la entidad acreedora y tratándose de una operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca. La expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el Registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación. Lo que sí resulta imprescindible es que en el Mandamiento se identifique con claridad (con alusión a importes, Notario autorizante, fecha, o al número de inscripción concreta) cuál es la hipoteca que se ejecuta, en el caso de existir varias sobre la finca.

10341 Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Luarca, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).

En el recurso interpuesto por doña M. C. F. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Luarca, doña Carmen Sáenz de Santa María García-Avello, por la que se suspende la inscripción de una resolución de compraventa.

Hechos

I

Mediante Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Luarca, números 00192/2012, de 27 de noviembre de 2012, se dictó resolución de un contrato de compraventa de una finca rústica, hecho por doña M. C. F. M. –demandante– a favor de la entidad «Promociones del Norte Escanlar S.L.». Con fecha de 28 de diciembre de 2012 se presentó por la demandante, recurso de apelación contra la sentencia dictada por lo que se refiere a algunos de los aspectos de la resolución judicial, concretamente el relativo a la cancelación de la hipoteca que grava la finca objeto del contrato a favor la Caja Rural de Asturias; el día 22 de enero de 2013 se hace contestación al recurso de apelación por parte de la «Caja Rural de Asturias, S.C.C.». El 5 de febrero de 2013, se admitió el recurso a trámite y se remitió a la Audiencia Provincial de Oviedo.

II

Certificación de 19 de marzo de 2013, expedida por la secretaria judicial de la Audiencia Provincial de Oviedo doña M. A. B. L., relativa al testimonio expedido con fecha 27 de noviembre de 2012 por don J. A. B., secretario del Juzgado de Primera Instancia de Luarca relativo al procedimiento citado y al escrito de interposición de recurso contra la sentencia dictada en primera instancia, se presentó en el Registro de la Propiedad de Luarca el día 22 de marzo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 30 de abril de 2013 que a continuación se transcribe: «Calificada la precedente certificación conforme al artículo 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y teniendo presentes los antecedentes y fundamentos expuestos a continuación: A. Antecedentes de hecho: Primero.–La precedente certificación expedida el 19 de marzo de 2013 por doña M. A. B. L., Secretario Judicial de la Audiencia Provincial de Oviedo, relativa, a su vez, al testimonio expedido con fecha 27 de noviembre 2012 por don J. A. B., Secretario del Juzgado de Primera Instancia de Luarca, dimanante Procedimiento Ordinario 441/2012 seguido en dicho Juzgado, y relativo a la sentencia 192/2012 dictada el 27 de noviembre de 2012, por don Julio Juan Martínez Zahonero, Magistrado Juez de dicho Juzgado; acompañada de un testimonio expedido el 19 de marzo de 2013 por doña M. A. B. L., Secretario Judicial de la Audiencia Provincial Sección n.º 6 de Oviedo, relativo a la demanda origen del procedimiento 441/2012 antes consignado y relativo también al escrito de interposición de recurso contra la sentencia dictada en primera instancia, los cuales obran en el Recurso de Apelación 95/2013 de la antedicha Audiencia, fueron presentados en este Registro de la Propiedad el veintidós de marzo de este año, causando el asiento 102 del diario 74.–B. Fundamentos de derecho: 1. De la documentación presentada y antes referida resulta que contra la sentencia de primera instancia se interpuso recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 6), donde, según aquella documentación, se está tramitando bajo el numero 95/2013.–2. No resulta de tal documentación presentada que haya recaído la correspondiente resolución del antedicho recurso. 3. Al haberse interpuesto el recurso de apelación antedicho y no haber recaído resolución del mismo, no es posible practicar inscripción alguna en el Registro, de conformidad con lo prevenido por los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 100 de su Reglamento y artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.–C.–En consecuencia se suspende la inscripción del precedente documento por resultar el defecto subsanable referido en el precedente apartado b).Esta calificación provoca la prórroga automática del asiento de presentación en la forma prevenida por el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...). Luarca, a treinta de abril de dos mil trece.–El Registro de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

III

El día 15 de abril de 2013 había recaído sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo de la que no tiene constancia el Registro sino hasta la presentación del escrito de recurso.

IV

El día 11 de junio de 2013, doña M. C. F. M. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «1. La demanda fue estimada parcialmente mediante sentencia del Juzgado número 1 de 1.ª Instancia e Instrucción de Luarca de fecha 27 de Noviembre de 2012 según la cual se estimaba la resolución de la compraventa efectuada entre promociones del norte Escanlar S.L. doña M. C. F. M., se desestimaba la pretensión de anulación y en consecuencia cancelación de la

hipoteca inscrita sobre la misma. 2. Dicha sentencia fue recurrida por doña M. C. F. M., en relación a la parte desestimada, es decir en relación a la desestimación de la pretensión de anulación y en consecuencia cancelación de la hipoteca inscrita sobre la misma finca. 3. La entidad demandada, Promociones del Norte Escanlar SL no recurrió la sentencia; tampoco lo hizo la Caja Rural de Asturias. 4. En consecuencia de lo anterior, una parte de la sentencia, es decir aquella que estima la resolución de la compraventa efectuada entre Promociones del Norte Escanlar SL y doña M. C. F. M. deviene en firme, ya que sea cual sea el resultado del recurso esta realidad jurídica va a permanecer invariable. 5. Es decir si el recurso prospera y se declara la anulación y en consecuencia cancelación de la hipoteca inscrita sobre la finca, tendremos como realidad jurídica que la finca «finca Rústica Del Curión sita en Luarca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Luarca al tomo 440, Libro 295 Folio 154 Finca numero 7.727» es propiedad de Doña M. C. F. M. y que esta propiedad está libre de cargas. A sensu contrario si el recurso no prospera y no se declara la anulación y en consecuencia cancelación de la hipoteca inscrita sobre la finca tendremos como realidad jurídica que la finca «finca Rustica Del Curión» sita en Luarca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Luarca al tomo 440, Libro 295 Folio 154 Finca número 7.727» es propiedad de D. M. C. F. M. con una carga hipotecaria a favor de Caja Rural. 6. En definitiva sea cual sea el resultado del recurso, hay una realidad jurídica que va a permanecer invariable, esto es que la finca «finca Rústica Del Curión» sita en Luarca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Luarca al tomo 440, Libro 295 Folio 154 Finca número 7.727 es propiedad de la recurrente. 7. A la fecha de presentación de este recurso, ya ha recaído Sentencia de la Audiencia Provincial en relación al recurso de Apelación interpuesto por el recurrente habiendo desestimado la Audiencia el mismo, es decir dejando subsistente la Carga Hipotecaria. En la Sentencia cuya copia se adjunta, se puede comprobar que la titularidad de la finca que la Sentencia de Instancia había otorgado a la recurrente no se trata, en la Sentencia de la Audiencia, ni en su encabezamiento ni por supuesto en su fallo, al ser esta como antes argumentamos una realidad jurídica que es ya invariable desde la Sentencia de Instancia. 8. En consecuencia, siendo la finalidad del Registro la concordancia del mismo con la realidad, y dado que esta realidad descrita relativa a la actual propiedad de la finca, es ya una realidad inamovible e inalterable, no está de acuerdo la recurrente con que no se permita que acceda al registro el cambio de titularidad de la finca a su favor, manteniendo por supuesto subsistente la carga hipotecaria. 9. Entiende la recurrente que solo por ese principio que rige la realidad del funcionamiento de nuestro Registro de la Propiedad, la inscripción del cambio de titularidad a su favor ha de realizarse sin que la falta del resultado final del procedimiento en relación a la hipoteca, se necesite, no encontrándonos pues ante ningún requisito defectuoso o subsanable, puesto que nada de lo que podamos aportar a mayores va a cambiar la realidad jurídica de que la propiedad es de la recurrente, y dicho hecho nació de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Luarca, sin que se necesite nada más para subsanar dicho título. En definitiva esa Sentencia es el título y esa Sentencia y no otra que no va a resolver sobre el extremo de la propiedad ha de ser inscribible. 10. La falta de inscripción de esta realidad jurídica que supone una propiedad, causaría además a la recurrente una indefensión e inseguridad jurídica que legalmente no debe sufrir, por poner algunos ejemplo, no puede enajenar, ni gravar, ni hacer ninguna operación sobre la finca que conlleve operación registral al respecto, en sentido contrario la actual titular registral Promociones del Norte Escanlar SL si que podría al menos desde la óptica registral tanto enajenar como hipotecar la citada propiedad, que legalmente por sentencia firme en este extremo ya no le pertenece, todo ello con el consiguiente perjuicio que a la recurrente le podría ocasionar actuando Por así consentirlo el Registro con esta negativa de Inscripción como titular registral un titular que en realidad ya no es titular legal».

V

Con fecha 11 de junio de 2013, don Celestino Morín Rodríguez, registrador de la Propiedad de Mieres e interino de Luarca, remitió el recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Luarca a los efectos de la realización de las alegaciones oportunas sin que a la fecha se haya producido ninguna.

Mediante escrito con fecha de 1 de julio de 2013, el registrador de la Propiedad interino, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 18 y 82 de la Ley Hipotecaria; 207.2 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 174 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 1990, 17 de septiembre de 1992, 2 de marzo, 28 de enero y 26 de junio de 2006, 26 de agosto y 10 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 21 de diciembre de 2010 y 1 de abril de 2011.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una certificación del testimonio de una sentencia que dicta la resolución de una compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: falta de firmeza de la resolución judicial que se pretende inscribir, al haberse interpuesto contra la misma, recurso de apelación, y no acreditarse la resolución del mismo, al tiempo de presentarse el título que se pretende inscribir y formularse la calificación recurrida.

Con el escrito de interposición del recurso, se acompaña fotocopia de la sentencia dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo, con fecha 15 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso interpuesto contra la sentencia objeto de calificación, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Luarca, con fecha 27 de noviembre de 2012, confirmando ésta última.

2. Como cuestión previa, el documento de la sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo, cuya fotocopia se acompaña al recurso, no puede ser tenido en consideración a la hora de resolver el mismo contra la calificación, por no haber sido presentado en tiempo y forma, dado que, por un lado, no se trata de un documento auténtico, sino de una simple fotocopia, y por otro lado, dicho documento no fue presentado en el Registro junto con la certificación cuya inscripción se pretende y por lo tanto no pudo ser examinado al tiempo de formularse la calificación recurrida.

Así resulta del artículo 326.1 de la Ley Hipotecaria, que dispone, que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que es necesaria la presentación de los documentos necesarios para la inscripción. En este supuesto, no consta que fuese objeto de presentación junto con la sentencia calificada, el documento auténtico que acredita la sentencia que pone fin a los recursos y por lo tanto hace firme la que determina la inscripción. En esta cuestión, es plenamente aplicable la reiterada doctrina de este Centro Directivo según la cual, como establece el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta en el recurso documentos no presentados al registrador al momento de la calificación. (Resoluciones de 10 de noviembre de 2008 y 5 de febrero de 2009, entre otras).

3. Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aún siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207 párrafo 2.º de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la Ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo, puesta de manifiesto entre otras en las Resoluciones anteriormente mencionadas en los «Vistos», la necesidad de firmeza de las sentencias judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

4. En consecuencia, de la documentación presentada para la inscripción en el Registro no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible y esta circunstancia no se acredita con la fotocopia que se acompaña al escrito de recurso sino que requiere una nueva presentación en el Registro mediante el documento auténtico que contenga la sentencia que determine la firmeza de la misma.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 2 -

10343 *Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6 a inscribir una escritura de adjudicación. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid, don José María Cano Calvo, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña María de la Concepción Molina Serrano, a inscribir una escritura de adjudicación.

Hechos

I

En la escritura autorizada el 19 de abril de 2013 por el Notario de Valladolid, don José María Cano Calvo, con número 668 de protocolo, de adjudicación de un inmueble, figura la siguiente cláusula: «Séptima.–A los efectos de la inscripción de la finca objeto de la presente escritura, en cumplimiento del párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 12/2012, de 27 de diciembre, remito al Organismo Municipal competente copia simple electrónica de la presente escritura, en cumplimiento de la obligación prevista en la letra b del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, incorporando a la presente

escritura el justificante de dicha comunicación remitido por el Organismo de Recaudación competente».

Figura unido a la matriz un documento (con los distintivos del Notariado Español y de la Federación Española de Municipios y Provincias) en el que bajo la rúbrica «Justificante de comunicación» se expresa lo siguiente: «A las 17:54 del día 19/04/2013, se ha comunicado la firma de la escritura número 668 de 2013 autorizada por don/doña José María Cano Calvo el 19/04/2013 al Ayuntamiento de Valladolid y se ha puesto a su disposición una copia electrónica de la escritura. La comunicación al Ayuntamiento se realiza para dar cumplimiento al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, publicada en el «B.O.E.» número 312, del viernes 28 de diciembre de 2012».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 fue objeto de la siguiente calificación emitida por la registradora, doña María de la Concepción Molina Serrano: «... Autorizante: Notario de Valladolid don José María Cano Calvo. Fecha: 19/12/2012... Hechos: Presentada en el Registro telemáticamente copia autorizada electrónica de la escritura reseñada anteriormente mediante la que se instrumenta la adjudicación de la finca registral 65.255 por parte del "Complejo Empresarial el Jalón, Soc, Coop" en favor de don S. M. M. R. y doña M. C. G. G.; habiendo sido aportada posteriormente el día 29 de abril de 2013 primera copia de la misma en soporte papel; se observa que: 1.–Existe una discrepancia entre el título electrónico y el físico o en soporte papel, en cuanto a la fecha de otorgamiento del mismo, ya que en el primero consta como tal el 19 de diciembre de 2012 y en el segundo el 19 de abril de 2013, sin que se despejen las dudas sobre cuál es la fecha correcta de su autorización. 2.–No se ha acreditado haberse presentado en el Ayuntamiento para realizar el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. La comunicación incorporada a la escritura no es suficiente para entender cumplido el requisito impuesto en la Ley Hipotecaria de acreditar el pago del impuesto de plusvalía por autoliquidación ni puede habilitar la apertura del Registro, pues no se trata de la comunicación prevista en el artículo 110, 6 b del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. No se acredita la comunicación al Ayuntamiento porque el sistema lo que establece es una puesta a disposición del Ayuntamiento de la copia de la escritura pero no acredita que el Ayuntamiento haya tenido conocimiento efectivo de dicha comunicación. Tampoco acredita el momento en que se produce dicha comunicación por cuanto la descarga puede quedar pendiente. Por último, no estando este sistema de comunicación previsto en la Ley sino en el Acuerdo suscrito el día 4 de abril de 2013 entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado, no se acredita que el mismo haya sido aceptado por el Ayuntamiento de Valladolid. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad", El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas ya los, derechos inscritos. Paralelamente, el artículo 173 del Reglamento Notarial dispone que "en todo caso el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero". Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 15/2012, de 27 de diciembre: "El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo". Acuerdo: Suspender la inscripción del documento presentado sin tomar anotación del defecto por no haber sido solicitada. Forma de subsanación: La aportación de diligencia subsanatoria del documento cuya fecha de otorgamiento que se haya hecho constar sea errónea, así como la acreditación de la presentación de la escritura de compraventa reseñada, para su liquidación del impuesto de plusvalía, en el Ayuntamiento de Valladolid. Contra el presente (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Concepción Molina Serrano registrador/a de Registro Propiedad de Valladolid 6 a día 14 de mayo de dos mil trece. C.S.V.: 2470172251CDF713.»

III

El Notario autorizante interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el 30 de mayo de 2013, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero.–Discrepancia de fechas. Ha sido subsanada dicha discrepancia de fechas en la copia electrónica y la copia de papel, mediante diligencia también electrónica en la copia con tal carácter, con lo cual el punto uno de la calificación, ni puede, ni es objeto del recurso. Segundo.–Comunicación al Ayuntamiento. Afirma la Señora Registradora, en su calificación, que la puesta a disposición

del Ayuntamiento no es comunicación, pero sin ningún fundamento jurídico, cita el artículo 110, 6 b, del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, sin indicar qué es lo que se vulnera y señalando unos requisitos a la comunicación que sólo existen en su imaginación. El meritado artículo, en su punto y letra dice literalmente lo siguiente: "Con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos: ..." b) En los supuestos contemplados en el párrafo b) de dicho artículo, el adquirente o la persona. No prohibiendo, por tanto, que dicha comunicación se realice y perciba de forma telemática, ni estableciendo ninguna limitación. Comunicar es hacer partícipe de algo, hacer saber, dar a conocer, poner a disposición de alguien; y comunicación es acto de comunicar, según el significado oficial o coloquial; y si nos limitamos al jurídico, se limita simplemente a su recepción en el domicilio señalado al efecto, y para la prueba de su existencia simplemente es necesario acreditar su recepción, o un registro de entrada. La existencia de la comunicación y el justificante de su recepción consta en la propia escritura pública, y ésta goza de la presunción "iuris tantum" de legalidad, como claramente indica, el artículo 17 bis, punto 2, letra b de la Ley del Notariado. Respecto a la descarga electrónica, tanto la descarga o la lectura, si es en papel, es algo irrelevante, porque no es requisito de la comunicación; lo esencial es su recepción, ya en la dirección del correo electrónico, ya en el domicilio señalado a efectos de notificaciones o comunicaciones, o el registro de entrada. Máxime cuando es la Ley la que favorece las aplicaciones de los medios electrónicos y telemáticos, y así el artículo 45 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece: "1. Las Administraciones Públicas impulsarán el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias, con las limitaciones que a la utilización de estos medios establecen la Constitución y las Leyes". Resultando de una enorme extrañeza que la funcionaria calificante rechace una comunicación telemática, admitida por la Administración receptora, y que ella misma notifique la calificación que aquí se recurre, sin el consentimiento necesario previsto en el artículo 322 de la vigente ley Hipotecaria, que aquí sí es una limitación señalada por la Ley, y ante su falta tendría que practicarse con arreglo a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 y en el despacho del Notario, según el mismo artículo citado. Con referencia a que no se acredita que el Ayuntamiento de Valladolid haya aceptado el acuerdo de la Federación Española de Municipios y el Consejo General del Notariado, es necesario recordarle a la Señora Registradora de la Propiedad que el Ayuntamiento de Valladolid ha confirmado y validado la dirección del correo electrónico al que hay que remitir las comunicaciones, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 254.5 de la vigente Ley Hipotecaria, y que con independencia de la existencia del mentado acuerdo, la aceptación de esta forma de comunicación es competencia exclusiva del Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid, y una vez aceptada, salvo que el recurrente lo ignore, la señora Registradora carece de facultad municipal necesaria para derogar, revocar o impedir el empleo y aplicación de los medios telemáticos a la Administración pública actuante. Acepto la notificación telemática efectuada para evitar inútiles dilaciones, ya que he tenido conocimiento de la calificación y poder recurrirla. La mencionada escritura esté inscrita, ya que a petición de la señora Registradora, el administrado ha tenido que trasladar físicamente la escritura al Ayuntamiento de Valladolid, para poner en ella también físicamente un registro de entrada, cuando éste ya figuraba electrónicamente, con el día y su correspondiente hora, en la propia escritura calificada...». Y termina su escrito solicitando se admitiera el recurso y que se revoque, si procediere, la calificación de la escritura.

IV

Mediante escrito de 10 de junio de 2013, la registradora de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254.5 y 325 de la Ley Hipotecaria; 110.6.b) del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo; 92.2 y 96 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; los artículos 17.3 y 17 bis, apartado 2, letra b) de la Ley del Notariado; 45 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 1, 2, 4.e), 13.3.d) de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; 79.2 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; 336 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de julio de 2011; 2 de febrero y 6 de marzo de 2012; 1 de marzo de 2013 (Sistema Notarial) y 3 de junio de 2013.

1. Debe decidirse en este recurso únicamente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de inmueble en la cual consta que la notificación de la transmisión al Ayuntamiento competente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 110.6.b) de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y 254.5 de la Ley Hipotecaria, se ha practicado según resulta de una de las estipulaciones y del justificante que a tal efecto se incorpora a la escritura, identificado con las respectivas imágenes corporativas de la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado.

La registradora suspende la inscripción solicitada por las siguientes razones:

«No se ha acreditado haberse presentado en el Ayuntamiento para realizar el pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. La comunicación incorporada a la escritura no es suficiente para entender cumplido el requisito impuesto en la Ley Hipotecaria de acreditar el pago del impuesto de plusvalía por autoliquidación ni puede habilitar la apertura del Registro, pues no se trata de la comunicación prevista en el artículo 110, 6 b del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. No se acredita la comunicación al Ayuntamiento porque el sistema lo que establece es una puesta a disposición del Ayuntamiento de la copia de la escritura pero no acredita que el Ayuntamiento haya tenido conocimiento efectivo de dicha comunicación. Tampoco acredita el momento en que se produce dicha comunicación por cuanto la descarga puede quedar pendiente. Por último, no estando este sistema de comunicación previsto en la Ley sino en el Acuerdo suscrito el día 4 de abril de 2013 entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado, no se acredita que el mismo haya sido aceptado por el Ayuntamiento de Valladolid.»

En su escrito de impugnación el Notario autorizante de la escritura alega, entre otros argumentos, que la existencia de la comunicación y el justificante de su recepción consta en la propia escritura pública, y ésta goza de la presunción «iuris tantum» de legalidad, conforme al artículo 17 bis, apartado 2, letra b) de la Ley del Notariado; que tanto la descarga como la lectura de la comunicación es algo irrelevante porque lo esencial es su recepción; y que la Ley favorece las aplicaciones de los medios electrónicos y telemáticos, tal y como resulta del artículo 45 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Como cuestión previa a la resolución del recurso es necesario recordar el tono que tanto las notas de calificación como los recursos contra las mismas deben guardar, es por ello que expresiones tales como «...sólo existen en su imaginación» que se incluyen en el texto del recurso no son propias de la cortesía y educación que deben presidir las relaciones entre notarios y registradores, aun desde la legítima discrepancia jurídica.

También es conveniente aclarar antes de entrar en el fondo del recurso la cuestión, traída a colación por el notario autorizante, de la notificación telemática de la nota de calificación. Con independencia de la doctrina consolidada de este Centro Directivo sobre las comunicaciones telemáticas entre Notarios y Registradores, la notificación telemática de las notas de calificación de los documentos presentados igualmente en forma telemática está resuelta con claridad en la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, ya que en su artículo 27.5 que modifica los apartados primero y segundo del artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, al regular el envío telemático de las escrituras autorizadas por el notario, en su punto 2 establece que «En tales casos, el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral». Por lo que la notificación telemática es pertinente sin lugar a dudas.

3. Entrando ya en el fondo del recurso, se plantea si la comunicación realizada por el Notario autorizante del título a la Federación Española de Municipios y Provincias, al amparo del acuerdo entre dicha federación y el Consejo General del Notariado relativo a la gestión del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, es suficiente a los efectos de levantar el cierre registral establecido por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Conforme al número 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.

Hay, pues, que buscar razón en la mencionada letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que establece que con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo –referido a la presentación de la declaración–, están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos: ... b) En los supuestos contemplados en el párrafo b) del artículo 106, es decir en las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

De todo ello se deduce que para poder practicar la inscripción en el Registro se precisará la justificación de haber presentado la autoliquidación del impuesto o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo; comunicación esta que no tiene nada que ver con la obligación impuesta a los notarios por el número 7 del citado artículo 110 y que ni excluye ni suple, en ningún caso, la comunicación a que está obligado el adquirente y que es la que es apta para abrir el paso a la inscripción. Aquí surge el primer interrogante y es responder a la cuestión de si siendo aquella comunicación una obligación legal del adquirente puede ser suplida por una comunicación realizada por el notario –como es el caso– sin haber sido requerido previamente por el adquirente para ello, yendo más allá de la obligación que el mismo artículo 110.7 impone al Notario en su último párrafo y que no es otra que la de advertir a los otorgantes de sus obligaciones. No obstante, no habiendo sido puesta de manifiesto esta circunstancia

por la registradora no procede, en el ámbito de este recurso, entrar en la cuestión.

4. El contenido del recurso se reduce entonces a considerar si la comunicación realizada por el notario al amparo del acuerdo anteriormente referenciado es suficiente para levantar el cierre registral del artículo 254 de la Ley Hipotecaria; ello lleva necesariamente a conocer en primer lugar la naturaleza jurídica del acuerdo y de las partes que lo signan: la Federación Española de Municipios y Provincias (en adelante FEMP) es, según los vigentes estatutos, aprobados por la décima Asamblea general celebrada en Madrid el 24 de septiembre de 2011 una «Asociación constituida por los Municipios, Islas, Provincias y otros Entes Locales que voluntariamente lo decidan.» (vid. artículo 1). Es, por tanto, una asociación que no forma parte de la administración pública ni es un organismo vinculado o dependiente de aquella y a la que no existe obligación de pertenencia. Como tal asociación es perfectamente lícito y legítimo que pueda firmar acuerdos con la administración tributaria que faciliten la gestión de los impuestos tal y como permite el artículo 92.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, pero no tiene la condición de administración tributaria –en el ámbito del impuesto a que se refiere el presente recurso esa administración tributaria será cada uno de los ayuntamientos, pero no su asociación a la cual, además, no tienen obligación de pertenecer–; ello no impediría que sirviera de vehículo o puente entre el administrado o su representante –incluido el Notario– y la administración tributaria correspondiente, pero en ningún caso suplantarla o sustituirla como receptora de las comunicaciones a aquella dirigida. Por su parte, el Consejo General el Notariado es una Corporación de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para firmar acuerdos en el ámbito de sus competencias entre las que sin duda se encuentra la colaboración en la gestión tributaria. El acuerdo firmado tiene efectivamente validez entre las partes firmantes y ello no es cuestión en este recurso, pero lo trascendente al caso es que ninguna de esas partes tiene la condición de administración tributaria.

Debe ser la administración tributaria competente –en este caso el Ayuntamiento de Valladolid– la que debe confirmar de alguna manera si efectivamente ha recibido la comunicación para que este hecho pueda ser apreciado por terceros que no tienen la condición de parte en el convenio y que por tanto no vienen impelidos por el mismo, como ocurre con el registrador, que debe comprobar de forma indubitada que tal comunicación ha tenido lugar y acreditársele documentalmente. No existe efectivamente inconveniente en que esa comunicación se realice personalmente, por correo certificado –bastando entonces, como establece la Resolución de 3 de junio último, la justificación del envío–, o telemáticamente en el caso de que el ayuntamiento tenga habilitado el correspondiente medio o registro electrónico, pero en este caso no debe dejar dudas de que ha sido recibida por aquel. Como señala acertadamente el notario autorizante en el texto del recurso, «para la prueba de su existencia –de la comunicación– simplemente es necesario acreditar su recepción, o un registro de entrada...» no es necesario, por supuesto, su lectura, ni siquiera su descarga siempre que se acredite su recepción, pero esta acreditación debe ser realizada por la administración destinataria.

5. Para acreditar el cumplimiento de la obligación legal del adquirente se incorpora a la escritura una estipulación séptima con el siguiente tenor literal: «Séptima.–A los efectos de la inscripción de la finca objeto de la presente escritura, en cumplimiento del párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria añadido por la Ley 12/2012, de 27 de diciembre, remito al Organismo Municipal competente copia simple electrónica de la presente escritura, en cumplimiento de la obligación prevista en la letra b del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, incorporando a la presente escritura el justificante de dicha comunicación remitido por el Organismo de Recaudación competente»; igualmente, para acreditar la manifestación realizada en la anterior cláusula incorpora la escritura un documento, aparentemente generado de forma electrónica pero sin que pueda identificarse la utilización de certificado de firma alguno, ni código electrónico de verificación que permita su comprobación, en el que encabezado con las imágenes corporativas de la FEMP y del Consejo General del Notariado y la expresión «Justificante de comunicación» se hace constar: que «A las 17:54 del día 19/04/2013, se ha comunicado la firma de la escritura número 668 de 2013 autorizada por don/doña José María Cano Calvo el 19/04/2013 al Ayuntamiento de Valladolid y se ha puesto a su disposición una copia electrónica de la escritura. La comunicación al ayuntamiento se realiza para dar cumplimiento al párrafo 5 del artículo 254 de la ley hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, publicada en el «B.O.E.» número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012».

Tal como se ha justificado anteriormente, el organismo municipal competente al que debe remitir la comunicación el transmitente –o el notario, si fuera requerido para ello– no es otro que el Ayuntamiento de Valladolid; y correlativamente, el justificante de dicha comunicación debe igualmente ser remitido –como anuncia el Notario en la estipulación transcrita– por el «Organismo de recaudación competente» que de nuevo resulta ser el Ayuntamiento de Valladolid. Sin embargo, no existe constancia alguna de que el Ayuntamiento de Valladolid haya remitido ningún justificante de recepción, sin que pueda ser admitido como tal el incorporado a la escritura por no proceder del organismo de recaudación competente sino –así parece deducirse– de la FEMP en ejecución de un acuerdo o convenio existente entre esta y el Consejo General del Notariado y que como se ha justificado con anterioridad no puede vincular a terceros. Este acuerdo, cuya legitimidad no se pone en duda, puede ser un vehículo válido y útil para que los notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la FEMP con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la FEMP como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el Notario dar fe de la misma.

6. El justificante insertado en la escritura no tiene ninguna de aquellas características y no permite acreditar documentalmente que se haya dado cumplimiento a lo anunciado por el notario en la estipulación séptima de la escritura y por tanto que se haya cumplido la exigencia del artículo 254 de la Ley Hipotecaria a los efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 3 -

10344 *Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Monóvar, por la que se suspende la inscripción de un exceso de superficie y con ello la actualización de linderos de finca. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña P.P.V., letrada, en representación de don W.H. y doña C.A.A.M.V.H. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Monóvar, don José Miguel Laorden Arnao, por la que se suspende la inscripción de un exceso de superficie y con ello la actualización de linderos de finca.

Hechos

I

Ante el Notario de Monóvar, don José María Navarrete Vallejo, se autorizó el 4 de abril de 2013, escritura de compraventa, número 291 de su protocolo, en la que don A.L.G. en nombre y representación de la sociedad «Alpinos de Pinoso, S.Coop. V. Ltda.» vende a don W. H. y doña C.A.A.M.V.H., representados por doña P. P. V., una tierra de secano..., con una superficie de terreno de una hectárea, cuarenta y siete áreas, setenta centiáreas. Linda: Norte, tierra de J.S.O., Sur, camino de servidumbre, Este, tierras de L.P.P. y Oeste, J.S.O., es la finca registral 29192. En dicha escritura se hace constar que al objeto de adaptar la realidad registral a la física y según consta en la certificación catastral incorporada en la escritura, la finca se describe como rústica..., tiene una superficie de terreno de dieciséis mil doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados. Linda, Norte, Polígono 2 parcela 111 de F. R. R., Sur, Polígono 2 parcela 9007, camino de servidumbre de Ayuntamiento de Pinoso y Polígono 2 parcela 109 de F. M. J., Este, Polígono 2 parcela 111 de F. R. R. y Oeste, polígono 2 parcela 9007, camino de servidumbre de Ayuntamiento de Pinoso.

II

Dicha escritura fue presentada en el registro de Monóvar telemáticamente el mismo día de su otorgamiento, causando el asiento 133 del diario 145, posteriormente con fecha 3 de mayo se aportó en soporte papel, fue objeto de inscripción parcial con fecha 10 de mayo, recayendo la siguiente nota de calificación: «En aplicación de los art. 18, 19 y 19-bis, así como los art. 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral que impiden el acceso parcial a los libros del Registro, por los hechos y fundamentos de Derecho siguientes: No se inscribe el exceso de superficie solicitado y con ello la actualización de linderos, toda vez que si bien se justifica catastralmente, la finca procede por segregación de otra, donde fue acotada su superficie, teniendo en cuenta además que la segregación fue autorizada por el Ayuntamiento de Pinoso en certificación expedida el 24 de Agosto de 1998 y que consta en su inscripción primera. Art. 298-3 del Reglamento Hipotecario, artículo 53 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre, Real Decreto 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (B.O.E. de 4-03-04) y art. 18 «Procedimientos de Subsanación de Discrepancias y Rectificación (P.S.D.) modificado por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo de Economía Sostenible (L.E.S.) (B.O.E. 5-03-2.011). Por todo ello, acuerdo, inscribir el documento con exclusión de lo expresado anteriormente para lo cual ha prestado su conformidad, sirviendo la presente de notificación. Contra esta (...) Monovar a 10 de mayo de 2.013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro) José-Miguel Laorden Arnao». Dicha calificación fue notificada al presentante el día 15 de mayo de 2013.

III

Contra la anterior nota de calificación doña P. P. V., en representación de don W.H. y Doña C.A.A.M.V.H., interpuso

recurso mediante escrito de fecha 6 de junio de 2013 que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Monóver con fecha 12 de junio, en el que alega resumidamente lo siguiente: Que la finca y su exceso de superficie se encuentran justificados catastralmente cumpliéndose los requisitos exigidos por el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario que reproduce parcialmente; Que el citado artículo tratándose de diferencias inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, como es el caso, no exige otro requisito que la debida identificación; Que continua diciendo el repetido artículo que podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de al cabida inscrita... en los términos previstos en el art. 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996..., así pues estando la finca debidamente identificada, dentro del 20% de la cabida inscrita y no existiendo dudas sobre su identidad se cumplen todos los requisitos exigidos para su inscripción; y, Que termina diciendo que «Por otra parte es de ver que los linderos actuales, son linderos fijos, pertenecientes a particulares, por lo que el hecho de que la finca no se inscriba por proceder de segregación de otra, no debería ser obstáculo para finalmente inscribir el exceso que se solicita junto con la actualización de los linderos».

IV

El registrador emitió su informe con fecha 24 de junio de 2013, reiterándose en su calificación manifestando únicamente que la recurrente confunde que es un lindero fijo, y haciendo constar que no se han recibido alegaciones por el notario autorizante. Formó expediente elevándolo a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 17 de junio de 2002, 3 de febrero de 2003, 17 de mayo de 2003, 13 de octubre de 2008, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 21 de noviembre de 2012 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013.

1. Es objeto de este expediente la inscripción de un exceso de cabida basado en certificación catastral descriptiva y gráfica, en una finca que procede de segregación de otra, segregación donde fue acotada su superficie y que se autorizo con la oportuna licencia municipal.

2. La recurrente en su escrito alude a los distintos párrafos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario pero hace una transcripción errónea de los mismos; dicho artículo distingue entre los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, que se podrán inscribir con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, y, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita que podrán hacerse constar en el Registro como rectificación de superficie. En este caso el exceso es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, es decir inferior al 20% de dicha superficie, pero superior a la vigésima parte de la cabida inscrita, es decir al 5% de dicha superficie.

Confunde además, como bien dice el registrador, el concepto de lindero fijo, que es aquel cuya permanencia es indefinida y de tal naturaleza que, en principio no se puede modificar (calles, veredas, ríos, montes etc.) y sirve para identificar la finca independientemente de quien sea su titular. El hecho de que los linderos aparezcan asignados a titulares, no implica, más bien al contrario, que no puedan modificarse ya que una mera transmisión vincularía las fincas a una persona diferente. En este caso salvo el camino de servidumbre, lindero fijo, todos los demás los constituyen fincas que son susceptibles de modificación tanto en su configuración como en su titularidad.

3. En cuanto al fondo del recurso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la inscripción de los excesos de cabida, que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en los «Vistos» de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario); y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

4. Al tratarse de una finca formada por segregación y que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, el registrador debe producirse con suma cautela como así se deduce del propio párrafo 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al declarar: «En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o

tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie», pero además la duda debe estar fundamentada en un criterio objetivo y razonado, y en este caso el registrador, si bien declara identificada catastralmente la finca y ello pese a las modificaciones entre los linderos registrales y catastrales que se reflejan en el título, amén de la diferencia de cultivo, (en Catastro almendro regadío, en Registro seco), y el paraje de situación (en Registro..., en Catastro...), fundamenta su duda en el hecho de que la autorización para segregar se concedió para una superficie concreta que fue la recogida en el título que motivo la inscripción primera de la finca, por lo que es razonable suponer que el exceso de cabida corresponde a una porción de terreno que no es la inicialmente inscrita y para cuyo acceso al Registro será necesaria su previa inmatriculación y posterior agrupación a la finca ya registrada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 4 -

10345 *Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Santander n.º 4, por la que se deniega la expedición de una certificación. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña B.R.C., Procuradora de los Tribunales, en representación de «Caixabank, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Santander número 4, don Rafael Bans Torres, por la que se deniega la expedición de una certificación.

Hechos

I

Por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Santander se dicta mandamiento interesando la expedición por el Registro de la Propiedad de certificación a efectos de lo previsto en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Del mandamiento, expedido por la Secretaria del Juzgado, resulta que en procedimiento de ejecución hipotecaria en el que es parte demandante «Caixabank, S.A.», se ha acordado expedir mandamiento al efecto.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santander n.º 4. Notificación de calificación en cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria. El Registrador que suscribe; previo examen y calificación del documento que más abajo se relaciona en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 19.bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios emite la siguiente nota de calificación en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: Hechos I. En autos de ejecución hipotecaria número 707/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Santander, contra «Construcciones Eugenio Nava Viar, S.A.», se expidió mandamiento por doña M.F.S. el 24/4/2013, ordenando la expedición de certificación comprensiva de la inserción literal de la última inscripción de dominio que se haya practicado y continúe vigente, inserción literal de la inscripción de hipoteca en los términos en que esté vigente, y relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que esté afecto el bien respecto de la finca 3.302 al libro 517, folio 101, piso primero derecha por la escalera izquierda, entrando, de la casa número 1 de la calle Isla de Cuba. II. Dicho mandamiento fue presentado en este Registro el 3/5/2013, asiento 1.141, Diario 102. Fundamentos de Derecho: La hipoteca objeto de ejecución judicial no se encuentra inscrita a favor del ejecutante Caixabank S.A., sino a favor de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, faltando la inscripción del título que motiva el cambio de titularidad de dicha hipoteca. Vistos los artículos 17, 20 y 149 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2013 se acuerda denegar la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada por no hallarse inscrita la hipoteca en favor del ejecutante, circunstancia que podrá subsanarse mediante la inscripción de los títulos que motiven el cambio de titularidad de la hipoteca. Contra el presente (...). Santander, ocho de mayo del año dos mil trece. Fdo.: Rafael Bans Torres (firma ilegible y sello del Registro) Registrador de la Propiedad. A la atención de D.ª M.P.C.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña B.R.C., Procuradora de los Tribunales, en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de junio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que no es aplicable el artículo 149 de la Ley Hipotecaria ni la doctrina de la Resolución de 19 de marzo de 2013 habida cuenta de que no estamos ante una cesión singular de un crédito sino ante una sucesión a título universal que tiene su base en el Real Decreto-Ley 11/2010, de 9 de julio, por el que se reorganiza el sector financiero español en manos de Cajas de Ahorro; Que en su virtud y como resulta de la documentación que se acompaña y es notorio, la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona cedió a «Microbank de la Caixa, S.A.», los activos y pasivos de su actividad financiera siendo absorbida posteriormente esta sociedad por la entidad «Criteria Caixacorp, S.A.», con traspaso en bloque y a título universal de su patrimonio a la absorbente que modificó posteriormente su denominación por la de «Caixabank, S.A.»; Que todas estas operaciones se han llevado a cabo en ejecución del citado Real Decreto-Ley y de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conforme al Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto de Sociedades; Que de todo lo anterior resulta que las operaciones jurídicas por las que «Caixabank, S.A.», ha adquirido el crédito hipotecario no constituyen un supuesto de cesión de créditos a que se refiere el artículo 149 de la Ley Hipotecaria sino un supuesto de cesión universal citando en su apoyo diversos autos de Audiencias Provinciales; Que además aún en el supuesto del artículo 149 la inscripción carece de carácter constitutivo como resulta de la jurisprudencia que cita de Audiencias Provinciales; y, que del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se infiere que el registrador debe emitir siempre la certificación solicitada incluso aunque la hipoteca conste cancelada o no esté inscrita a nombre del actor pues es el juez el que debe tomar la decisión de poner, en su caso, fin a la ejecución por lo que estamos ante una actuación en la que el registrador no debe calificar sino emitir certificación.

IV

El registrador emitió informe el día 9 de julio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el Juzgado realizó alegaciones mediante oficio de 20 de junio de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de noviembre de 2002, 6 de junio de 2009, 20 de febrero, 12 de junio y 28 y 29 de noviembre de 2012 y 19 y 21 de marzo y 8 de julio de 2013.

1. La única cuestión objeto de este expediente consiste en determinar si inscrita una hipoteca a nombre de una Caja de Ahorros puede el registrador emitir la certificación prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y practicar la subsiguiente nota marginal, siendo así que del mandamiento del Juzgado que conoce de la ejecución resulta que el actor es persona distinta al titular registral del crédito hipotecario como consecuencia de la sucesión universal de la entidad acreedora derivada de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español.

2. La cuestión planteada ha sido resuelta recientemente por Resolución de 8 de julio de 2013 cuya doctrina no cabe sino confirmar. Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con relación al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (vid. Resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013), que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto

por el artículo 1.973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

3. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículo 1.875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Debe añadirse a ello, la función esencialmente protectora de la posición del deudor que tiene todo el procedimiento registral. La ejecutividad del procedimiento se compensa con la celosa protección de los derechos del ejecutado, de manera que sólo podrá procederse en los términos proclamados por los asientos registrales.

4. En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, teniendo en cuenta las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución –generalmente el acreedor– y a falta de este por el deudor titular de la finca, este Centro Directivo ha sostenido la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto, por otra parte, fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca (cfr. Resolución de 19 de marzo de 2013). Por otra parte, en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, no siéndole aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a esta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «versus» artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

6. Ahora bien, la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 5 -

10346 Resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 6 a inscribir una escritura de renuncia abdicativa de dominio. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).

En el recurso interpuesto por el Notario de Barcelona, don Gonzalo Veciana García-Boente, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Jesús Camy Escobar, a inscribir una escritura de renuncia abdicativa de dominio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Gonzalo Veciana García-Boente, el 28 de noviembre de 2012, la sociedad mercantil «Leicer Bienes y Equipos, S.A.», renunció a su derecho de dominio sobre determinado local comercial (finca registral número 5003 de Monachil).

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 6 fue objeto de una primera calificación el 11 de febrero de 2013, y aportada diligencia de subsanación fue calificada por el registrador de la Propiedad, don Jesús Camy Escobar, el 25 de abril de 2013 del siguiente modo: «... Antecedentes de hecho: 1. Mediante nota de calificación de fecha 11/2/2013, firmada electrónicamente y con C.S.V. ..., relativa al documento presentado bajo el asiento: 726, Diario: 114, se acordó lo siguiente: "Se deniega la inscripción de la renuncia de titularidad que de forma pura y simple se lleva a cabo por la mercantil Leicer Bienes y Equipos, S.A., como titular de la finca registral 5003 de Monachil, ya que ello implicaría, o bien mantener dicho inmueble sin titularidad alguna, lo cual no es posible desde el punto de vista hipotecario, o bien la reactivación de la inscripción previa en favor de doña L. A. H., que no ha prestado consentimiento a dicha reactivación de su titularidad originaria. En materia de renuncia de derechos ha de tenerse en cuenta que únicamente son admisibles cuando no perjudiquen o incidan en la esfera patrimonial de tercero, tal como aquí sucede. Por ello debe resaltarse que la finca sobre la que se produce la renuncia de titularidad se integra en una división horizontal, que fue declarada mediante escritura autorizada el 13 de diciembre de 1985 por el notario de Granada don Luis Rojas Montes, inscrita con fecha 3 de noviembre de 1986, y en la que corresponde una cuota de participación en los elementos comunes de 0,12%. Por tanto y partiendo de que no es posible ni reactivar la titularidad previa de la finca ni el mantenimiento de una finca en el Registro sin que conste su titularidad, y en base a lo alegado verbalmente por el interesado, cabrían dos posibilidades: A- Si la finca realmente no existe sería necesario modificar el título constitutivo de la propiedad horizontal reasignando la numeración, cuotas del resto de elementos independientes y siempre que dicha desaparición no haya sido ocasionada por operaciones jurídicas o actos posteriores que aún no han sido documentados o aún no han accedido al Registro. Es decir debe de tratarse de una inexistencia originaria de dicha finca de la que deriva el error en el título constitutivo de dicha Propiedad Horizontal. B- Caso de que efectivamente se trate de un abandono de dicha finca registral lo procedente es comunicar tal circunstancia fehacientemente a la Dirección General del Patrimonio del Estado al objeto de que, en su caso, se inicie el correspondiente expediente administrativo del que pueda derivarse la adquisición por parte del Estado." 2. Se aporta ahora diligencia notarial de fecha 3/4/2013, con el siguiente tenor literal: "Diligencia - correo administrativo a la Dirección General de Patrimonio del Estado (2) (Referida a la escritura número dos mil trescientos noventa y tres (2.393) del año dos mil doce de mi Protocolo General Ordinario). En Barcelona, a tres de abril de dos mil trece. A las dieciocho horas cincuenta y seis minutos de hoy en la Oficina de Correos de esta ciudad queda enviada por correo administrativo la comunicación de la renuncia abdicativa que consta en la precedente escritura, acompañada de copia simple a la Dirección General del Patrimonio del Estado; según recibo que se me ha entregado corresponde al envío número.... de esta fecha; Protocolizo al final de esta matriz fotocopia de dicho recibo. De todo lo cual, yo, el notario, doy fe. Signado.-Firmado: Gonzalo Veciana.-Rubricado.-Sellado". Procede por tanto calificar si la citada diligencia subsana o no el defecto señalado inicialmente. Fundamentos jurídicos. 1. Ya se argumentó y motivó que no es posible registralmente inscribir la simple renuncia si no es inscribiendo simultáneamente una nueva titularidad, pues sería contrario a la esencia de los principios registrales que una finca inmatriculada quedara sin titularidad. 2. Y para inscribir una nueva titularidad, hemos de tener en cuenta que es un principio general del derecho que nadie adquiere nada sin su consentimiento. Y de modo particular, en el ámbito registral, se exige siempre una rogación del interesado para la práctica de cualquier asiento relativo al dominio. Es cierto que el artículo 6 de la Ley Hipotecaria permite que esa rogación la pueda hacer, tanto el que adquiere un derecho como el que lo transmite. Según esto, podría teóricamente argumentarse que basta la renuncia del titular registral para que su titularidad se transmita al Estado, y que es el renunciante el que, a modo de transmisión, está solicitando la inscripción registral a favor del adquirente. Pero en el presente caso, además de que no estamos ante una transmisión propiamente dicha, tampoco opera ese automatismo para la adquisición por el Estado de la propiedad renunciada, como se razona a continuación. 3. El artículo 17 de la Ley 33/3003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas ("BOE" de 4 de noviembre de 2003) establece que "1. Pertencen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño. 2. La adquisición de estos bienes se producirá por ministerio de la ley, sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Administración General del Estado. No obstante, de esta atribución no se derivarán obligaciones tributarias o responsabilidades para la Administración General del Estado por razón de la propiedad de estos bienes, en tanto no se produzca la efectiva incorporación de los mismos al patrimonio de aquélla a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del artículo 47 de esta ley." Por su parte, el citado artículo 47.d establece que "Cuando se considere suficientemente acreditada la titularidad de la Administración General del Estado sobre el bien o derecho, se declarará así en la resolución que ponga fin al procedimiento y se procederá a su tasación, a su inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la adopción, en su caso, de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión". De ambos preceptos se deduce que,

a los efectos favorables, la adquisición se produce por ministerio de la ley. Pero a los efectos adversos (como por ejemplo, responsabilidades tributarias u otras responsabilidades), se necesita una resolución expresa, tras el correspondiente procedimiento, de efectiva incorporación del bien al patrimonio de la administración, la cual falta en el presente caso, como ya se indicó en la nota de calificación inicial. Y también se deduce, como norma específica, que para la inscripción registral se necesitan unos actos previos y preceptivos, tales como la resolución expresa, tasación del inmueble e inclusión en el inventario general. Por otra parte, no cabe duda de que la titularidad registral, que se presume cierta a todos los efectos legales (art. 38 de la Ley Hipotecaria) producirá entre esos efectos tanto favorables, como adversos, incluidos los tributarios, o, por ejemplo, el estar el inmueble incluido en una propiedad horizontal, el de tener que contribuir con arreglo a su cuota al sostenimiento de los gastos comunes. 4. Por último, debemos también considerar el efecto que la pretendida inscripción de la renuncia podría tener para otros terceros (distintos del renunciante y del Estado), pues no podemos olvidar que conforme al artículo 6 del Código Civil, "la renuncia a los derechos (...), sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros". Y resulta que si se accediera a la inscripción de la renuncia, el renunciante quedaría liberado desde ese mismo momento de la carga real de pagar gastos de comunidad, mientras que la administración no tendría la obligación de asumirlos hasta que dictara resolución expresa de incorporación a su patrimonio del bien renunciado. Lo cual implicaría un perjuicio claro para la comunidad de propietarios, el cual perjuicio, por sí solo, impide también la inscripción de la mera renuncia conforme al artículo 6 del Código Civil. Acuerdo: En consecuencia, se acuerda mantener la suspensión de la inscripción pretendida hasta tanto no se aporte la resolución de efectiva incorporación de la finca registral al patrimonio de la Administración General del Estado prevista en el art 47.d de la ley 33/2003. Contra esta resolución (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús Camy Escobar, registrador/a de Registro de la Propiedad de Granada 6, a día veinticinco de abril de dos mil trece C.S.V.: 218022155CCE21F5».

III

El 24 de mayo de 2013, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad el 31 de mayo, el Notario autorizante de dicha escritura interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «En cuanto a los puntos 2 y 3 de la nota, dado que se refieren a los requisitos necesarios para que un bien abandonado se inscriba a favor de la Administración General del Estado y dado que no se ha solicitado que se practique dicha inscripción, no parece necesario entrar a discutir sobre ellos. En cuanto al punto 1 de la nota, el registrador exige para poder inscribir la renuncia abdicativa que simultáneamente se inscriba una nueva titularidad. Funda su afirmación no en algún principio registral concreto, sino en la esencia de todos ellos. Este argumento debe ser rechazado por ser absolutamente inconcreto y carecer de fundamentación alguna. En contra de lo objetado por el registrador, y apoyando la posibilidad de inscribir la renuncia abdicativa encontramos los artículos 1, 20-1 de la Ley Hipotecaria, que confirma el artículo 7 del Reglamento Hipotecario. Además, existen diversas resoluciones que admiten de forma clara la inscripción de la renuncia abdicativa (RDGRN de 10 de enero y de 18 de febrero de 2003). En cuanto al punto 4 de la nota, se funda en el artículo 6 del Código Civil, y se alega un posible perjuicio para tercero por razón del pago de los gastos de comunidad. Este motivo debe ser rechazado por lo siguiente: El registrador no alega que exista un perjuicio cierto, simplemente alude a un perjuicio hipotético. Tal objeción no se puede mantener; en el caso de que un usufructuario, un legitimario, o un heredero renuncien también podría alegarse la hipotética existencia de un perjuicio para un tercero. En todos estos casos corresponde exclusivamente a los tribunales determinar si el acto se ha realizado, o no, en perjuicio de tercero. En cuanto a los gastos de comunidad, de los devengados hasta la fecha de la renuncia responde el que hasta esa fecha fuera propietario; además, de la última anualidad vencida y de la anualidad corriente "el piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación" (art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal). Considerando lo dicho no se atisba el posible perjuicio. El mismo perjuicio para la comunidad de propietarios podría resultar de la venta del piso a un insolvente, y no por ello el registrador en las ventas exige prueba de solvencia de los compradores».

IV

El registrador de la Propiedad accidental, don Joaquín Delgado Ramos, informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 4 de junio de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.1, 6.2, 7, 395, 400 y 404, 544, 575, 599, 609, 1.255, 1.625, 1.631, 1.659, 1.660 y 1.664, 1.705 y 1.706 del Código Civil; 222 y 224 del Código de Comercio; 1, 2, 6, 7, 8-4 y 5, 18, 20, 79, 80, 82, 107 y 141 de la Ley Hipotecaria; 15 de la Ley 12/1991, de 29 de abril, de agrupaciones de interés económico; 17, 47 y 63 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3, 4, 9.1, 10.1, 13.3, 17.1.ª 2, 22.1. i, 24.2 b, 22.1 y 32.1 de la Ley de Propiedad Horizontal; 7, 190, 192, 206.12, 208, 218, 237 y 433 del Reglamento Hipotecario; 239.2 y 266.2 del Reglamento del Registro Mercantil; 46 y siguientes del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba Reglamento General de la Ley 33/2003; Sentencias del Tribunal Supremo de 19 junio 1965; 5 de mayo de 1989, y 8 de marzo 1991; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1921; 29 de septiembre de 1924; 28 de abril de 1927; 1 de diciembre de 1960; 23 julio de 1966; 5 de mayo de 1970; 11 de mayo de 1978; 2 de noviembre

de 1992; 19 de febrero y 28 de abril de 1993; 19 de enero de 1994; 10 de enero y 18 de febrero de 2003; 20 de enero de 2005; 19 de abril de 2007, y 3 de marzo de 2008.

1. Se trata en este recurso de resolver la cuestión de si es posible inscribir la renuncia por su titular de la propiedad de un local integrado como elemento privativo en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal (única disposición que se contiene en la escritura pública presentada y por tanto única operación cuya constancia se solicita). Es improcedente por tanto ahora ponerse a analizar el problema de si el titular del dominio de una finca inscrita puede renunciar al asiento de inscripción del que resulta su derecho y menos a la inmatriculación de la finca sobre la que recae ya que, dejando de lado si ello es posible en nuestro sistema registral (cfr. en contra, a contrario, artículos 206.12 y 208, sobre renuncia la anotación preventiva, y 433, sobre desistimiento del asiento de presentación, todos del Reglamento Hipotecario –en adelante RH–); de la escritura presentada no resulta que se renuncie a asiento alguno y por tanto se pretenda, aparte la cancelación del dominio y el asiento de que resulta, la renuncia de éste y menos del historial de la finca sobre que recae.

Dos son fundamentalmente los obstáculos que observa el registrador para practicar el asiento solicitado. El primero (cfr. fundamento último de la última nota de calificación) versa sobre la eficacia de la renuncia en sí ya que en su opinión en este caso perjudica a terceros. El segundo (cfr. fundamento primero de la nota, que condiciona los dos siguientes) sobre el hecho de que en el Registro de la Propiedad español no parece posible inscribir la simple renuncia si no es inscribiendo simultáneamente una nueva titularidad, pues sería contrario a la esencia de los principios registrales que una finca inmatriculada quedara sin titularidad.

2. Por lo que se refiere al primer asunto, el registrador plantea implícitamente la cuestión de si en nuestro Derecho es posible desprenderse unilateralmente de la propiedad de un local comercial cuando, como es el caso, al constituir un elemento privativo de un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, incorpora obligaciones anejas (propter rem) que le están indisolublemente unidas. El defecto debe ser confirmado. En el presente caso, en efecto, la renuncia cuya inscripción se pide recae sobre un derecho complejo (propiedad separada y elementos comunes) que está incardinado en una relación comunitaria más amplia (en la que están implicados otros propietarios en cuanto los derechos de todos vierten sobre un mismo objeto, el edificio constituido en propiedad horizontal, por lo demás indivisible); relación que hace interdependiente en muchos aspectos, como en el caso de responsabilidad por los gastos generales, la suerte de todos de modo que la baja de uno (sin incorporación de otro, que se haga cargo de su cuota, temporal o indefinidamente) no puede dejar de afectar personalmente a los demás.

Pase, por tanto, la finca a propiedad del Estado (entretanto no asuma éste el pago de las cuotas: cfr. artículo 47 d, de la Ley 33/3003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), lo que como veremos no se comparte, o «acrezca» a los restantes propietarios es lo cierto que la renuncia de un propietario afecta directamente a los otros, con independencia de que sea indefinido o temporal el incremento de la razón o proporción que a cada uno corresponde en la base de reparto (artículo 3.4 de la Ley de Propiedad Horizontal) no solo de los gastos generales sino también de la aportación al fondo de reserva (artículos 9 y adicional de la Ley de Propiedad Horizontal). Las deudas de la comunidad, porque carece de personalidad jurídica, en efecto, son deudas de los propietarios (22.1, y 2 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Así las cosas no parece que los condueños, que pueden impugnar por disposición expresa de la ley los acuerdos de la junta que supongan grave perjuicio para el que «no tenga obligación de soportarlos o se hayan adoptado en abuso de derecho» (artículo 18.1.c de la Ley de Propiedad Horizontal), estén obligados, si no hacen lo propio, a pasar por las decisiones, en concreto de renuncia, cuando incurran en los mismos vicios, de cualquiera de los condueños, al que no les une, al contrario de lo que pasa con la junta, ninguna relación de jerarquía (cfr. artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal); cuyos acuerdos, como es sabido, son en principio ejecutivos (artículo 19.3 de la Ley de Propiedad Horizontal), incluso aunque hayan sido impugnados judicialmente (en tanto el juez no acuerde la suspensión: artículo 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal).

3. Ciertamente, como dice el Código Civil (artículo 6.2) y repite el registrador, la renuncia no puede causar perjuicios a terceros. Pero aquí los demás propietarios (en las relaciones internas) no son terceros jurídicamente extraños sino terceros jurídicamente interesados, con una posición más cercana a la de partes que a terceros en la medida que la renuncia en cuestión, en cuanto libera unilateralmente a uno de la relación jurídica plurilateral que ligaba a todos, tiene repercusiones jurídicas automáticas para los demás. Lo que, como vamos a ver, impone la necesidad, sino para la validez o eficacia substantiva de la renuncia, desde luego para su inscripción, del consentimiento de todos.

El «perjuicio de derecho» en efecto, supone lo que el «perjuicio de hecho» excluye: la relación directa o conexión propia del derecho, en este caso, de los perjudicados con el del renunciante de modo que la liberación de éste, resulte o no perjuicio económico, produce la alteración automática de los derechos o deberes, la situación jurídica, de aquellos (por ello existe aquí «conexión» y falta en cambio, por ejemplo, entre el acreedor y el deudor de su deudor, ya que el derecho de crédito de acreedor existe y subsiste sin el crédito de su deudor).

4. Ciertamente entre los distintos titulares de los pisos o locales no existe una copropiedad ordinaria sobre el edificio pero sí una conjunción de derechos, en lo principal, independientes (por ello puede hablarse de «división» horizontal, no cabe retracto de comuneros ni acción de división). En razón de esa conjunción, cada «propiedad separada» lleva inherente como anejo inseparable un derecho de participación en una copropiedad especial (comunidad accesoría) sobre los elementos comunes a lo que se suma (y esto es ahora lo decisivo porque refuerza poderosamente esa conjunción) el que las propiedades separadas, sujetas al mismo destino jurídico, con los elementos comunes, integren una misma cosa, esto es, un edificio.

La existencia de pisos o locales como unidades reales, interiores al edificio, no rompe con la idea de que éste, en tanto

tal, sigue siendo objeto unitario de derechos y por tanto que, como finca o cosa única, pertenece en conjunto a los propietarios de las unidades que la integran. Así se deduce del hecho que se le abra al edificio folio registral (artículo 8-4.º y 5.º de la Ley Hipotecaria); pueda ser objeto de agrupación con otro colindante (Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado –en adelante RDGRN– de 11 de mayo de 1978) e hipotecado en su totalidad (artículo 218 RH y 123 Ley Hipotecaria); exista un régimen de limitaciones en interés del común que sujeta cada propiedad separada; se produzca la extinción de la propiedad horizontal cuando la reconstrucción por siniestro del edificio supere el 50% (artículo 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal); haya bienes (artículo 9.1 f y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal) y obligaciones de la comunidad (artículos 10.1, 17.1ª.2 y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal); pueda ésta demandar y ser demandada (artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal); y, en fin, quepan anotaciones de embargo y demanda en su favor sin necesidad de identificar a todos y cada uno de los propietarios (RDGRN de 19 de febrero de 1993).

No cabe negar, por tanto, que los titulares de las propiedades separadas sean en alguna medida cotitulares de la misma cosa. Es precisamente esta comunidad sobre un edificio único la que explica y provoca que se produzca una unificación accesoria de derechos y obligaciones y una organización que la aproxima a los patrimonios separados y, sin serlo, a las personas jurídicas (cfr. en particular Sentencias del Tribunal Supremo –en adelante SSTS– de 19 junio 1965, y 8 de marzo 1991).

5. Es por todo ello (dada además la imposibilidad de servirse –para protegerse frente a renunciaciones de mala fe– del derecho que se reconoce a los comuneros en los artículos 400 y 404 del Código Civil) por lo que procede estimar de aplicación aquí por analogía (aunque se renuncie allí a la sociedad y no al derecho en ella) el régimen de la baja del socio por propia voluntad regulado en el Código en sede de sociedad civil; no solo ya por la frecuencia con que allí existe también una comunidad subyacente (arcam comunem); se produce un juego de responsabilidades personales (para cada socio) y comunes (del fondo colectivo) semejantes; o la exigencia del ejercicio de buena fe de los derechos (que el Código trata de salvaguardar con esa regulación) es principio de vigencia general en nuestro Ordenamiento (cfr. artículo 7.1 del Código Civil). Las comunidades en propiedad horizontal persiguen un fin común y exigen un título de constitución. Por imperativo del artículo 1.255 del Código Civil, por tanto, aún a falta de regulación especial, deberíamos admitir que, estamos ante una organización que por venir conformada por la existencia de esa finalidad común, habría que integrar (cfr. artículo 4.1 del Código Civil) con las normas propias de la sociedad civil (en estos aspectos, el contrato más próximo). Es, en efecto, esa finalidad común, la que (sin duda en los conjuntos inmobiliarios en que no hay un edificio único sino varios perfectamente separados, susceptibles de constituir comunidades completamente autónomas: cfr. artículo 24.2 b y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal) justifica, según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como vimos, su aproximación a los patrimonios separados y, sin serlo, a las personas jurídicas (cfr. también la Resolución de este Centro de 3 de marzo de 2008). Con la diferencia aquí, al contrario que en la sociedad, en que la liquidación es forzosa, de que, si la renuncia fuese demasiado gravosa para el resto de los condueños (lo que obliga a extremar las precauciones) no pueden defenderse forzando la disolución de la comunidad.

En consecuencia, con arreglo al artículo 1.705 del Código Civil (aquí, la comunidad, como allí, la sociedad, lo son por tiempo indefinido), habrá, cuando menos, de ponerse la renuncia cuya inscripción se pide –como paso previo de rigurosa observancia para practicar el asiento– en conocimiento de los demás propietarios para que puedan impugnarla judicialmente, solicitando las oportunas medidas cautelares, si estiman que es ineficaz por ser de mala fe (y habrá mala fe no sólo cuando quien hizo la renuncia, como dice el artículo 1.706, intenta apropiarse el provecho, sino también desplazar el gasto, que «debía ser común»); o, en cualquier caso, para tomar las decisiones que estimen convenientes en defensa de sus intereses (renuncia de la propiedad a su vez por otros partícipes, abandono del edificio o venta a un mejor gestor por los restantes o único propietario, etc.). Notificación que, debido al mayor peligro que, frente a los demás comuneros, tiene la renuncia respecto a la transmisión, al contrario que en ésta, deberá acompañarse a la escritura para practicar el asiento solicitado y trasladarse también al secretario de la comunidad (cfr. artículo 9.1.i de la Ley de Propiedad Horizontal). En efecto, no se trata aquí solo, al contrario que allí, de un problema de asunción de responsabilidad personal por los gastos generales (responsabilidad por lo demás, como es sabido, solidaria entre antiguo y nuevo titular mientras la notificación no se produzca) sino de traslado forzoso de la correspondiente, por la cuota en éstos de su piso, del propietario renunciante a todos los demás.

6. Una conclusión (naturaleza recepticia de la renuncia) a la que, por lo demás habría que llegar también por otra vía, si se acude al 395 del Código Civil y entre las interpretaciones que se barajan sobre su sentido y alcance, se sigue la que parece mejor fundada. La renuncia de un partícipe (cuyo derecho está sujeto, por razón de la relación jurídico real preexistente, al pago de las obligaciones que pesan sobre él por razón de la comunidad) exige para la extinción del derecho del renunciante -y, si nos atenemos a su presumible voluntad (cfr. artículo 1281 del Código Civil), lograr la liberación de su responsabilidad por aquéllas- el abandono del derecho en cuestión en poder de los «beneficiarios» («abandono traslativo y liberatorio»).

En el presente caso, por tanto, la renuncia por el propietario de su derecho sobre el elemento privativo (local o vivienda en una propiedad horizontal), como por el comunero sobre su cuota en la comunidad ordinaria, exige, si ha de servir para algo (extinción del derecho del renunciante y liberación del pago por las deudas y vencimientos futuros), además del abandono, una declaración «dirigida a los que pasarán las obligaciones propter rem (declaración recepticia) en la que se les manifieste la puesta a su disposición de la cosa abandonada».

Adquisición que no tendrá causa onerosa ni gratuita sino que es solo efecto o consecuencia de la relación jurídica jurídico-real preexistente en la que la propiedad del renunciante está incardinada y que, una vez producida, impedirá a sus

destinatarios reclamar los vencimientos sucesivos de las obligaciones que pesan sobre ella (cfr. artículos 395, 544, 575, 1.625, 1.631, 1.659, 1.660 y 1.664 del Código Civil).

7. No cabe ir más allá. Nuestro ordenamiento jurídico reconoce el derecho de renuncia y, como se ha dicho, en relación al 1.706 del Código, la buena fe «solo veda aquellas modalidades de su ejercicio en las que se advierte una total desconsideración del interés de los demás» (copartícipes). De ahí que no se pueda al socaire de cualquier motivo, si es válida y eficaz y cumple por tanto con todos los requisitos prevenidos en las leyes, imponer límites que lo socaven.

Es más la renuncia en casos como éste (rectius, abandono) no sólo es una manifestación de la libertad del propietario (como sucede siempre que éste es único) y por tanto de los poderes dispositivos implícitos en el concepto de dominio, sino una facultad que corresponde al propietario como correlato del principio jurídico constitucional y civil a no quedar vinculado perpetuamente, en este caso, por la carga de una administración cuya gestión no controla (ya que su propiedad, al menos en cuanto a los elementos comunes, está incorporada como parte al corpus más amplio de una organización de orden superior que la integra).

Y no se diga que, para evitar ese gravamen perpetuo, tendría siempre el propietario la alternativa de transmitir su derecho (en este caso el local) a un tercero; ya que, aparte de no ser eso siempre fácil (especialmente si como sucede hoy el mercado inmobiliario se ha «estrechado» hasta volverse en gran parte ilíquido), la transmisión del activo sería un equivalente jurídico del derecho a forzar su baja si su tenencia indeseada por un tiempo prolongado (al contrario de lo que pasa aquí y como sucede en cambio en el caso de participaciones en sociedades de responsabilidad limitada) no comprometiese la responsabilidad personal del tenedor. La «prohibición de vínculos perpetuos, en efecto, es de orden público» (algo con lo que tendrían que contar todos cuantos entran en una comunidad).

8. En lo que se refiere al segundo obstáculo observado por el registrador (la imposibilidad de practicar el asiento solicitado, ya que no es posible registralmente inscribir la simple renuncia si no es inscribiendo simultáneamente una nueva titularidad, pues sería contrario a la esencia de los principios registrales que una finca inmatriculada quedara sin titularidad) resulta de todo lo dicho con anterioridad que el defecto no puede compartirse.

Si como ya dijo la RDGRN de 19 de abril de 2007 el «régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo (...), (y) no se trata de dos propiedades yuxtapuestas sino de un único derecho, de naturaleza especial y compleja». Si, según la doctrina de la RDGRN de 23 de julio de 1966, la cuota de participación en los elementos comunes equivale a la participación en el edificio en su totalidad de modo que, si se extinguiese el régimen de propiedad horizontal, esa cuota de participación en relación con el total valor del inmueble se traduciría en una cuota de liquidación en consonancia con la de la participación fijada (RDGRN de 5 de mayo de 1970). Si, en fin, «los derechos de cada copropietario han de proyectarse sobre todo el edificio en su conjunto, de manera que en igual modo que en cualquier clase de copropiedad, el derecho de cada comunero tiene por objeto la cosa común» de modo que «lo único que acontece es que la concurrencia de varias titularidades dominicales sobre un mismo objeto impone a cada una limitaciones especiales, diversas de las que ha de soportar la propiedad en general». Deviene forzoso, como se ha dicho, que, en caso de renuncia de uno de los dueños, el dominio del piso «pase a los demás dueños» y les «acrezca» ya que, «en cuanto titulares del dominio del edificio en su conjunto, sufren en él la comprensión del dominio de cada piso o local, dominio que opera sobre el edificio en su conjunto como un derecho real limitativo». Lo que impone, como lógica consecuencia, por tanto que, cualquiera que sea el mecanismo por el que se produzca, el elemento renunciado pase, por razón de la renuncia del condueño o partícipe, a todos los demás en proporción a sus cuotas en el edificio en comunidad que, como afirma la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal, expresan «activa y pasivamente (...) el valor proporcional del piso y cuanto a él se considera unido en el conjunto del inmueble».

Es por ello que, producida la renuncia y calificada positivamente su legalidad, debería procederse a inscribir el elemento independiente sobre la que recayó, en la forma prevenida en el artículo 4.2, pr., de la Ley de Propiedad Horizontal, es decir, a nombre de todos los propietarios del inmueble en proindiviso ordinario. No puede ser, sin embargo, así. Se comprende, visto lo dicho, que la inscripción de la renuncia no pueda ser automática. No basta con que el condueño que la ejercita lo solicite así. Los demás pueden oponerse («no se libra frente a los demás socios», dice el artículo 1706 del Código, aplicable aquí como allí –no cambia su ratio– tanto cuando el renunciante intente apropiarse beneficios, como desplazar gastos, que «deberían ser comunes») si le imputan mala fe, en particular, cuando la contraprestación no cubra los presumibles gastos futuros (o incluso pasados, que también comprende, según una sólida corriente doctrinal, la renuncia funcionalmente equivalente del artículo 395 del Código Civil).

9. A la vista de la presente realidad social, en efecto, con una persistente deflación de precios en el mercado inmobiliario, no hay que descartar que renunciaciones como la presente se den a partir de ahora con alguna frecuencia en la medida que los gastos de mantenimiento por razón de los pisos o locales puedan volverse desproporcionados, cuando no directamente superiores, en comparación con su propio precio de mercado o la utilidad que están en condiciones de procurar por lo que no es disparatado pensar que en ocasiones la renuncia pueda encubrir una operación de «externalización» (desplazamiento) de costes, que, de admitirse sin ningún tipo de restricciones, en caso de ser los valores de los pisos o locales asimétricos, sea por razón de la peor situación de algunos, su mala administración o conservación u otras razones, podría reducir inopinadamente, y lo que es peor forzosamente, el valor de los demás al aumentar, sin compensación adecuada, la carga comunitaria a que pasarán a estar sometidos y por tanto obligados a hacer frente en el futuro.

Una consecuencia contra la que, por lo demás, de mantenerse la anómala situación del mercado inmobiliario persistentemente, no podrían defenderse los propietarios afectados, al contrario de lo que sucede en la comunidad ordinaria (o, en la sociedad civil, en que la renuncia la produce automáticamente) instando la extinción y posterior reparto de la

comunidad horizontal (cfr. artículo 4, inicio, de la Ley de Propiedad Horizontal).

10. Procede por tanto aplicar aquí, en la medida que deben serlo por la misma razón los artículos substantivos en que se ampara (artículos 224 del Código de Comercio y el 1.705 y 1.706 del Código Civil), la solución seguida mayoritariamente por la doctrina que, en estos casos, para hacer constar la renuncia en el Registro Mercantil (al no estar previstos en el artículo 139 del antiguo Reglamento), exigía el consentimiento de los demás copartícipes (cmpr. artículo 239.2 del Reglamento actualmente en vigor).

Sin perjuicio de que, si el renunciante no obtuviese el consentimiento o se produjese oposición de los demás propietarios, pudiese acudir a los Tribunales para que (previa adopción en su caso de las medidas cautelares oportunas para enervar los efectos desfavorables del artículo 38 de la Ley Hipotecaria) dicten sentencia que declare legítima la renuncia, y logre así, por tanto, título bastante para la inscripción. Se trata, en efecto, de acertar no el efecto (extintivo) de la renuncia –de la renuncia como hecho, esto es, una vez producida– sino su validez en tanto tal.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando parcialmente la nota del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 6 -

10347 *Resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Monóvar, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida en una finca rústica procedente de agrupación. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don M.M.L., en representación de «L´Alguenya Medi Natural, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Monóvar, don José Miguel Laorden Arnao, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida en una finca rústica procedente de agrupación.

Hechos

I

Ante el notario de Alicante, don Tomás María Dacal Vidal, se otorgó el día 5 de abril de 2013, escritura de compraventa número 450 de su protocolo, por la que los cónyuges don T.G.P. y doña J.G.A. venden a la sociedad «L´Alguenya Medi Natural, S.L.», representada por su administrador único, don M.M.L., dos fincas rústicas colindantes, sitas en el término de Pinoso, fincas registrales 11.241 y 11.219, con una cabida de cuarenta y siete áreas siete centiáreas sesenta y tres áreas treinta y cinco centiáreas, respectivamente, manifestando que catastralmente ambas fincas figuran bajo una misma referencia número 03105A01700430000WQ, posteriormente la sociedad compradora, en el mismo documento, agrupa ambas fincas. En la cláusula quinta de la mentada escritura se dice que la cabida actual de la finca formada por agrupación no se corresponde con la que figura en el Registro de la Propiedad y con la finalidad de adecuar la finca a su superficie actual, manifiestan que la finca tiene una superficie de una hectárea cincuenta y tres áreas sesenta y cuatro centiáreas (15.364 m²) y que se corresponde con la referencia catastral antes reseñada.

II

La anterior escritura fue presentada en el registro de Monóvar telemáticamente causando el asiento 121 del diario 145, posteriormente se aportó en soporte papel para acreditar el pago del impuesto, y fue objeto de inscripción parcial con fecha 9 de mayo, recayendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Monóvar. Notificación de calificación negativa parcial. Habiéndose presentado en esta oficina para su despacho el documento con los siguientes datos: Datos Entrada: 619/2013. Fecha autorización: 5 de abril de 2013. Lugar: Alicante. Notario: Don Tomás María Dacal Vidal. Número de protocolo: 450. Datos presentación: Presentado el 5 de abril de 2013. Asiento: 121. Diario: 145. En aplicación de los arts. 18, 19 y 19.bis, así como los arts. 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso parcial del mismo a los libros del Registro, por hechos y fundamentos de Derecho siguientes: No se inscribe exceso de superficie de 43 áreas 22 centiáreas en finca agrupada, pues existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, debido a que de la certificación catastral aportada al efecto resulta titular catastral distinto. Art. 298.3 del Reglamento Hipotecario, artículo

53 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre, Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE de 4-3-2004), y art. 18 «Procedimientos de Subsanación de Discrepancias y Rectificación (P.S.D.)», modificado por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. (LES) (BOE 5-3-2011). Así mismo dada la colindancia de la finca con monte propiedad de la Administración Pública, no se acompaña informe previo favorable de la Administración Pública titular del monte. Art. 22, punto 1, de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, denominada «Montes». Por todo ello, acuerdo inscribir el documento con exclusión de lo expresado anteriormente para lo cual ha prestado su conformidad, sirviendo la presente de notificación. Contra esta (...). Monóvar, a 9 de mayo de 2013. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: José Miguel Laorden Arnao».

III

Contra la anterior calificación don M.M.L., en representación de «L´Alguenya Medi Natural, S.L.», interpuso recurso el día 31 de mayo mediante escrito enviado por correo certificado remitido directamente a esta Dirección General, causando entrada con fecha 4 de junio, remitido al Registro de la Propiedad de Monóvar, causando entrada el día 17 de junio. En dicho escrito el recurrente resumidamente alega: Que no es admisible que las dudas sobre la identidad de una finca las funde el registrador en que en la certificación catastral todavía figure como titular la propietaria anterior al 28 de marzo de 2003 siendo una simple omisión imputable a los vendedores, que ha quedado subsanada con el alta en el Catastro de la sociedad compradora por acuerdo de alteración de titularidad de 3 de mayo de 2013 de la Gerencia Territorial del Catastro que se acompaña con el escrito de recurso. En cuanto a que no se acompaña informe previo favorable de la Administración titular del monte, el registrador comete un error de lectura del artículo 22 de la Ley de Montes o bien desconoce que el monte colindante no es de dominio público sino de propios del Ayuntamiento de Pinoso, aunque catalogado, y en estos casos es exigible informe del órgano forestal de la comunidad autónoma que se ha solicitado y se ha emitido con fecha 4 de octubre de 2012, no siendo preciso informe favorable de la Administración titular sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que le corresponden.

IV

El registrador emite su informe con fecha 24 de junio de 2013 en el que después de hacer constar que no tuvo a la vista a la hora de realizar la calificación el acuerdo de alteración de la titularidad catastral que se acompaña al recurso, mantiene su calificación. Así mismo señala que notifico la interposición del recurso al notario autorizante de la escritura sin que haya efectuado alegaciones. Forma expediente elevándolo a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19.bis, 199 y 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 12, 13 y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 7 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana; 24, 35, 44 y siguientes del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 17 de junio de 2002, 3 de febrero y 17 de mayo de 2003, 13 de octubre de 2008, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 21 de noviembre de 2012 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 20 de abril, 3 de mayo y 14 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008 y 26 de octubre de 2012.

1. Se discuten en este expediente dos cuestiones distintas, como son las dudas en cuanto a la identidad de la finca a efectos de la inscripción del exceso de cabida resultante en una finca formada por agrupación y la no aportación del informe de la autoridad titular del monte, ex artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, al tratarse la finca en cuestión de un enclave dentro de monte catalogado de utilidad pública cuyo titular es el Ayuntamiento de Pinoso.

2. En cuanto al primer defecto observado, considera el registrador que existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, debido a que de la certificación catastral aportada al efecto resulta titular catastral distinto. Siendo esta la única causa de duda que expresa el registrador, no cabe contemplar otras diferencias entre la descripción de las fincas agrupadas y la resultante de la agrupación y la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que podrían haber suscitado dificultades en cuanto a la identidad de la finca.

El defecto debe ser confirmado por cuanto la dicción literal del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario no deja lugar a dudas sobre la necesidad de que la finca se encuentre catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

El acuerdo de alteración de titularidad de 3 de mayo de 2013 de la Gerencia Territorial del Catastro, es desde luego documento hábil para la subsanación del defecto, si bien debe rechazarse en sede de recurso cualquier pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que el registrador no pudo examinarlos al emitir la calificación recurrida.

3. En cuanto al segundo de los defectos de la nota de calificación, hay que hacer previamente algunas consideraciones en torno a la naturaleza demanial del monte catalogado donde se enclava la finca cuyo exceso de cabida se pretende

inmatricular.

Según el artículo 7 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, son montes o terrenos forestales públicos los pertenecientes a una persona jurídico-pública. El punto 3 del citado artículo dispone: «Los montes o terrenos forestales de propiedad pública pueden ser o de dominio público o patrimoniales, pudiendo ser estos últimos de utilidad pública».

Apoyaría pues este artículo la tesis del recurrente de que el monte es de propios del Ayuntamiento aunque catalogado de utilidad pública y que por lo tanto no es necesario el informe municipal a que hace referencia el artículo 22 de la Ley de Montes que examinaremos más adelante.

Sin embargo hay que tener en cuenta el artículo 12 de la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003, según el cual «Son de dominio público o demaniales e integran el dominio público forestal por razones de servicio público, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública a la entrada en vigor de esta ley, así como los que se incluyan en él de acuerdo con el artículo 16».

Este artículo 12, según la disposición final segunda, habilitación competencial, de la propia ley, tiene carácter básico por dictarse al amparo del artículo 149.1.18.ª de la Constitución.

Por lo tanto es indudable el carácter público o demanial del monte catalogado.

La segunda cuestión que se plantea es si, una vez establecido que el monte colindante tiene la consideración de demanial, es necesario el informe de la administración titular del mismo, en este caso el Ayuntamiento del Pinoso.

Dispone el artículo 22 de la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003: «1. Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma. 2. Tales informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el Registrador de la Propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación. La nota marginal de presentación tendrá una validez de cuatro meses. 3. Para los montes catalogados, los informes favorables o el silencio administrativo positivo derivado del apartado dos impedirán el ejercicio por la Administración de las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral».

De la dicción literal del punto 1 del artículo transcrito y teniendo en cuenta además la referencia plural (informes favorables) que hace el punto 3 del artículo 22, parece que sería exigible la coexistencia de ambos informes.

Ahora bien según la disposición final segunda de la Ley de Montes, el artículo 22 se dicta al amparo de títulos competenciales exclusivos del Estado, artículo 149.1.8.ª de la Constitución, «sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan».

En este sentido hay que tener en cuenta lo dispuesto en el articulado del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana.

Según el artículo 24: «1. Los documentos para la inmatriculación de fincas colindantes o enclavadas en terrenos forestales de propiedad pública catalogados habrán de hacer constar esta circunstancia y se acompañarán de un certificado, expedido por la administración forestal, de que no forman parte de dichos terrenos. 2. De manera análoga se procederá cuando los terrenos forestales con los que colinden o en los montes en los que estén enclavadas las fincas inmatriculadas, sean de propiedad pública no catalogados, pero el certificado será expedido por el Ayuntamiento en cuyo ámbito territorial estén ubicados aquéllos».

El artículo 35 del citado Decreto establece que las competencias que se derivan de la Ley Forestal serán ejercidas por el órgano de la Generalitat Valenciana que las tenga atribuidas, correspondiendo a las corporaciones locales la administración, gestión y disposición del aprovechamiento de sus montes catalogados conforme al artículo 44 además, según el artículo 45 las corporaciones deberán expresar su conformidad o disconformidad en los expedientes de ocupación de terrenos que afecten a montes catalogados de su pertenencia. Por último, el artículo 46 prevé la posibilidad de delegación de competencias a favor de los Ayuntamientos.

En consecuencia, aplicando la anterior legislación al supuesto objeto del recurso y teniendo en cuenta que el monte donde está enclavada la finca cuyo exceso se pretende inmatricular figura bajo el número 49 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Alicante de la Comunidad Valenciana, que es competente la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalidad, como resulta de los informes incorporados al título y de la ausencia de acreditación de delegación de competencias y que no se trata de expediente de ocupación de terrenos que requiera conformidad del Ayuntamiento titular, parece claro que basta el certificado forestal a que hace referencia el artículo 24 antes transcrito y que consta incorporado a la escritura.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador, en cuanto al segundo de los defectos contenidos en la misma, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

10348 *Resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Burjassot, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación en ejercicio de derecho real de hipoteca. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña A.M.P.F., en representación de la sociedad «Siempre Calificas 2029, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Burjassot, doña Alicia María de la Rúa Navarro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación en ejercicio de derecho real de hipoteca.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 21 de agosto de 2012 por la notaria de Llançà, doña María Carmen Rusiñol Riba, comparece la recurrente como apoderada de la compañía de nacionalidad panameña «Siempre Calificas 2029, S.A.», y además como representante de los cónyuges deudores doña M.I.B.P. y don J.G.J. Manifiesta la existencia de una hipoteca sobre la finca transmitida constituida en garantía de sesenta y dos mil (62.000) euros de principal, intereses ordinarios de 18 meses al 9% por un importe de ocho mil trescientos setenta (8.370) euros, intereses de demora de 42 meses al 25% anual por un importe de cincuenta y cuatro mil doscientos cincuenta euros (54.250) y dieciocho mil seiscientos (18.600) euros para costas y gastos. Manifiesta igualmente la existencia de una hipoteca anterior así como de diversas cargas posteriores. Expone que de conformidad con el acta autorizada por el notario de Burjassot, don José Fito Martí, el día 12 de enero de 2012 se hicieron por parte del notario el requerimiento de pago y las notificaciones previstas en los artículos 236.c) y 236.d) del Reglamento Hipotecario, que celebrada única subasta y ante la inasistencia de licitadores se procedió a adjudicarla al acreedor por el 60% del tipo de subasta. Finalmente se transmite la finca a la acreedora que adquiere el pleno dominio por precio de 108000 euros pagados por compensación del crédito y en pago total del mismo. El día 28 de marzo de 2013 ante la misma notaria comparece la misma representación al efecto de completar la anterior en el sentido de hacer constar que el importe de la venta fue inferior al importe total garantizado con la hipoteca.

El acta de constancia de formalidades para venta extrajudicial fue autorizada por el notario de Burjassot, don José Fito Martí, en fecha 12 de enero de 2012 y el acta complementaria ante el mismo notario es de fecha 21 de diciembre de 2012. En el acta se hace constar que el principal reclamado asciende a sesenta y un mil setecientos sesenta y seis euros noventa y nueve céntimos (61.766,99), que los intereses ordinarios de cuotas impagadas ascienden a veinticuatro mil ochocientos cuarenta y cuatro euros cincuenta y cuatro céntimos (24.844,54), que los intereses de demora ascienden a veintiún mil cincuenta y cinco euros quince céntimos (21.055,15) y que los gastos ascienden a cuatro mil ochocientos sesenta euros (4.860). En dicha acta consta la diligencia de 20 de enero en la que el notario hace constar que la acreedora se ha puesto en contacto con él de forma telefónica para comunicarle que la parte deudora ya ha sido informada del inicio del procedimiento y que el día 30 de enero comparecerá en su despacho doña M.I.B.P. a fin de hacerse cargo de las dos cédulas de notificación. Por diligencia de 30 de enero de 2013 hace constar el notario que personada en su despacho la deudora doña M.I.B.P. le entrega dos cédulas, una dirigida a ella y otra a su esposo don J.G.J., de las que se hace cargo advirtiéndole el notario de su obligación de hacerla llegar a su esposo.

En el acta complementaria se hace constar que se aporta nueva certificación de saldo a fin de adecuarse a los límites de la responsabilidad hipotecaria de modo que si bien no se modifica la cantidad reclamada por principal ni por intereses de demora, se hace constar que la cantidad reclamada por intereses ordinarios asciende a once mil cincuenta y cuatro euros cincuenta y cuatro céntimos (11.054,54 si bien del certificado protocolizado resulta en letra una cantidad de once mil ciento cuatro euros con cincuenta y cuatro euros –sic–, cincuenta y cuatro céntimos), y se fija la cantidad para costas y gastos en dieciocho mil euros (18.000). En dicha acta complementaria se requiere al notario para que notifique nuevamente a los deudores y les haga entrega de requerimiento de pago y del nuevo certificado de saldo, así como que notifique a los acreedores posteriores la nueva certificación de saldo.

II

Presentada la referida documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Burjassot. Título: Escritura de compraventa extrajudicial. Notario: María Carmen Rusiñol Riba de Llanca. Protocolo: 863/2012. Fechas: 21/08/2012. Calificado el documento al que se hace referencia en el encabezado de la presente, que, en unión del Acta de Constancia de Formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado, autorizada por el Notario de Burjassot don José Fito Martí, el doce de enero de dos mil doce, número 46 de protocolo, en unión de Acta Complementaria autorizada por el mismo Notario, el veintiuno de diciembre de dos mil doce, protocolo 1659, y en unión de escritura complementaria autorizada por la Notario de Llançà, doña María Carmen Rusiñol Riba, el veintiocho de marzo de dos mil trece, protocolo 250, fue presentado por M.J.F.P., a las 15:04 horas, del 15/04/2013, motivando el asiento 391 del Diario 101, la Registradora que suscribe, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º Se presenta escritura de compraventa extrajudicial de bien hipotecado anteriormente citada, en unión

del Acta de Constancia de Formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado, autorizada por el Notario de Burjassot don José Fito Martí, el doce de enero de dos mil doce, número 46 de protocolo, en unión de Acta Complementaria autorizada por el mismo Notario, el veintiuno de diciembre de dos mil doce, protocolo 1659, y en unión de escritura complementaria autorizada por la Notario de Llancà, doña María Carmen Rusiñol Riba, el veintiocho de marzo de dos mil trece, protocolo 250, de las que resulta que en el momento procedimental oportuno se ha efectuado el requerimiento de pago a uno de los deudores, la señora doña M.I.B.P., personalmente por comparecencia de la misma ante el Notario autorizante en el despacho profesional de éste, mientras que en cuanto al otro deudor, don J.G.J., esposo de la anterior, se entrega a su cónyuge la cédula de requerimiento, quien acepta hacerse cargo de ella, no en el domicilio designado en la escritura de hipoteca a efectos de notificaciones y requerimientos, sino en el despacho profesional del Notario, y posteriormente, el once de enero de dos mil trece, según resulta del Acta Complementaria, protocolo 1659/2012 de don José Fito Martí, (seis meses después de haber concluido el procedimiento o tramitación de ejecución de la hipoteca extrajudicialmente), se notifica nuevamente a los deudores e hipotecantes don J.G.J. y doña M.I.B.P., en su domicilio en Burjassot, haciendo entrega a doña M.I.B.P. de los requerimientos de pago que con fecha 30 de enero de 2012 ya le fueron entregados a doña M.I.B.P., en el despacho profesional del Notario, y de la nueva Certificación de Saldo, más el documento contable, expedidos con fecha 19 de noviembre de 2012, que se hace cargo de ambos requerimientos. 2.º Según resulta del Acta de Constancia de formalidades para venta extrajudicial de bien hipotecado, protocolo 46/2012, de don José Fito Martí, las cantidades reclamadas por la acreedora son: 61.766,99 € de principal, 24.844,54 € por intereses ordinarios, 21.055,15 € por intereses moratorios y 4.860 € por gastos; total 112.526,68 €. La responsabilidad hipotecaria máxima de la finca es: 62.000 € de principal, 18 meses de intereses remuneratorios al tipo del 9% anual, 42 meses de intereses moratorios al tipo del 25% anual y 18.600 € para costas y gastos. La finca se adjudica al acreedor ejecutante por 108.000 €. En el Acta Complementaria citada se incorpora nueva Certificación de Saldo, de manera que las cantidades que «ahora» se consideran reclamadas por la acreedora son las siguientes: 61.766,99 € de principal, 11.054,54 € por intereses ordinarios, 21.055,15 € por intereses moratorios y 18.000 € por gastos (tras suprimir la comisión de impago e incluir una nueva partida por dicho importe), siendo así la cuantía total reclamada en la nueva Certificación de Saldo «la misma que la cuantía total reclamada en la Certificación de Saldo que se subsana, a saber, en ambos casos 112.526,68 €». En la certificación protocolizada las cuantías relativas a capital pendiente e intereses de demora coinciden con lo expuesto en la escritura, mientras que como intereses ordinarios consta «once mil ciento cuatro euros con cincuenta y cuatro euros con cincuenta y cuatro céntimos (11.054,54 euros)» (sic) y como costas y gastos «dieciocho mil seiscientos euros con cero céntimos (18.600,00 euros)». Fundamentos de derecho 1.º Conforme al artículo 236.c).2 del Reglamento Hipotecario: «El requerimiento tendrá lugar en el domicilio que, a efectos de aquél, resulte del Registro y se practicará por el Notario, bien personalmente, si se encontrase en él el deudor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallasen en el mismo y, si no se encontrase nadie en él, al portero o a uno de los vecinos más próximos.» En el presente caso, y en cuanto a uno de los deudores, no se puede entender que el requerimiento de pago se haya hecho cumpliendo lo establecido en dicho precepto. Es cierto que el otro deudor tampoco ha sido requerido en el domicilio designado en la escritura para ello, pero puesto que sí lo ha sido personalmente y ha aceptado el requerimiento así practicado debe considerarse como válido. En cambio, y aun cuando su cónyuge se ha hecho cargo de su cédula de requerimiento, y por tanto, el requerimiento se ha practicado al pariente más próximo o familiar de don J.G.J., no lo ha sido en el domicilio que a efectos de requerimiento resulta del Registro y que fue el domicilio en el que dicho deudor consintió que se efectuase el mismo en la forma establecida por el citado artículo, por lo que no puede entenderse cumplido dicho trámite con la entrega de la cédula de requerimiento a su cónyuge fuera del domicilio indicado. Hay que tener en cuenta que el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria es estricto en cuanto a los trámites a cumplir; de hecho, el artículo 235.2 del Reglamento Hipotecario establece que «la ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes». Y lo es además especialmente en el tema de notificaciones y requerimientos; no se considera de aplicación la forma normal de notificaciones y requerimientos notariales, pues es un procedimiento especial con su propia regulación, de modo que conforme al artículo 206 del Reglamento Notarial se estará a lo especialmente dispuesto en las normas que lo regulan, sin que sean aplicables las reglas de los artículos 202 y concordantes del Reglamento Notarial; y el artículo 236.c).4 también es tajante, al señalar que «si no se pudiera practicar el requerimiento en alguna de las formas indicadas, el Notario dará por terminada su actuación y por concluida el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda». No habiéndose efectuado correctamente el requerimiento de pago en el momento procedimental oportuno, el procedimiento únicamente puede conservar su validez y eficacia si queda fehacientemente acreditado que el deudor don J.G.J. recibió efectivamente aquel requerimiento de pago, lo aceptó y se consideró debidamente requerido de pago, a pesar de no haberse realizado en la forma prevista legalmente, lo que deberá ser así manifestado por el mismo. Si no fue así, la actuación del Notario debería haberse dado por terminada, quedando expedita la vía judicial que corresponda, por lo que el resto de la tramitación seguida sería nula y vulneraría el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24 de la Constitución Española. No es posible entender subsanado dicho defecto mediante una nueva notificación y requerimiento, esta vez, aunque no personalmente al deudor en cuestión, sí efectuado en el domicilio designado a tal efecto, sin retrotraer las actuaciones a ese momento, pues ha tenido lugar seis meses después de terminada la tramitación, vulnerando todo derecho a su defensa. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 3 de diciembre de 2004, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Si ello es así en el procedimiento judicial, con mayor motivo lo ha de ser en el extrajudicial o notarial, en el que por analogía y dada la identidad de razón a estos efectos, el procedimiento llevado

a cabo sin el requerimiento de pago correctamente realizado es nulo, sin que pueda suplirse con una notificación o requerimiento posterior al trámite. En el mismo sentido se ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 7 de marzo de 2013 (igualmente aplicable, aunque sea para procedimiento judicial), según la cual «Desde el punto de vista registral, la extensión de la calificación al requisito procesal de haberse demandado y requerido de pago al deudor a que se refiere el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, en el caso de que el deudor sea dueño de la finca hipotecada, entronca directamente con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y con el principio constitucional de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución, pues se trata del titular registral contra el que ha de dirigirse un procedimiento que desemboca en la adjudicación de la finca a la persona que resulte de la subasta o de la adjudicación en caso de falta de postores que señala la ley.», y en otra de 17 de enero de 2013, relativa, entre otras cosas, a un supuesto en que se requiere de pago al deudor en otro domicilio distinto al señalado en la escritura de hipoteca y en persona distinta a él, y en la que la Dirección General rechaza que quepa realizar el requerimiento de tal forma («Atendidas estas razones debe rechazarse el motivo de recurso pues ni se han seguido los trámites previstos en el ordenamiento ni existe justa causa que justifique los términos en que se han llevado a cabo. Ciertamente la imposibilidad de llevar a cabo el requerimiento en el domicilio establecido al efecto por ausencia del deudor no implica necesariamente que deba darse por concluida la actuación notarial y procederse al cierre del acta.[...] De lo anterior no se sigue sin embargo [...] que toda ausencia del domicilio pactado y registrado permita la práctica del requerimiento en otro domicilio y con persona distinta del destinatario. [...] Siendo el objeto del requerimiento la notificación de la existencia de las actuaciones notariales y la intimación a realizar el pago, sólo si queda acreditado bajo la fe del notario que el destinatario tiene cabal conocimiento de su contenido y de su fecha es admisible considerar practicada la diligencia y llevado a cabo el trámite en términos que no violenten sus derechos constitucionales. Así ocurrirá si conocido el paradero del destinatario el notario lleva a cabo la diligencia con consentimiento de aquél y previa su identificación (artículo 202 del Reglamento Notarial) o si el propio destinatario, conocedor de la circunstancia, se persona ante el notario al efecto de recibir el requerimiento. En ninguno de estos supuestos se perjudica la posición jurídica del destinatario ni su derecho a reaccionar en la forma que el ordenamiento le permite. Pero fuera de estos casos o de otros similares que excluyan la indefensión material del destinatario no cabe hacer una extensión de unos trámites (el requerimiento en persona de tercero) previstos exclusivamente para el caso de que el requerimiento se lleve a cabo precisamente en el domicilio señalado e inscrito. Como ha reiterado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos. [...] Del expediente que provoca la presente resulta que el requerimiento de pago no ha sido hecho a la persona del deudor en el domicilio señalado al efecto ni resulta que se haya hecho en el mismo a alguna de las personas legalmente previstas. Tampoco resulta que el deudor haya tenido conocimiento material del requerimiento de pago en términos tales que le permitan el ejercicio de sus derechos.» En consecuencia, si el requerimiento de pago fue efectivamente recibido por su destinatario en el momento procedimental oportuno, aunque no lo fuera en la forma prevista legalmente, no se ha producido indefensión y el procedimiento es válido. Pero ello no ha quedado fehacientemente acreditado en cuanto a uno de los deudores, don J.G.J., sin que pueda subsanarse con un nuevo requerimiento de pago realizado con posterioridad al procedimiento, pues en tal caso sí ha habido claramente indefensión. 2º.-Si atendemos a las cuantías reclamadas y a las cantidades máximas de las que responde la finca con preferencia a los acreedores posteriores cuyas cargas se solicita que se cancelen, la finca cubrirá lo siguiente: el importe de principal reclamado, esto es, 61.766,99 € 18 meses de intereses ordinarios al tipo del 9%, esto es, los intereses derivados del capital pendiente correspondientes a 18 meses y al tipo máximo del 9%, que serían 8.338,54 € (de la propia documentación presentada resulta «el incumplimiento por la parte deudora del pago de las mensualidades correspondientes a los meses de 1 de mayo de 2007 hasta el 1 de noviembre de 2011, inclusive», con vencimiento anticipado del resto, por lo que se deduce que las cuotas anteriores sí han sido satisfechas, y tales cuotas incluyen tanto el capital como los intereses ordinarios, de manera que sólo podrían incluirse intereses ordinarios correspondientes a las cuotas impagadas); los intereses de demora generados, esto es, 21.055,15 € y las costas y gastos, que serían como máximo 18.600 € si bien ha de tratarse verdaderamente de costas y gastos de la ejecución, repercutibles al deudor, debidamente liquidados. En el acta complementaria por la que se pretende la subsanación de los defectos señalados en la precedente nota de calificación se rectifica a posteriori, una vez ya finalizado el procedimiento, la certificación de saldo de la que resultan las cantidades reclamadas, con una simple notificación a los deudores y a los acreedores posteriores, pero ya sin posibilidad de defensa alguna, al estar ya finalizado el procedimiento. Curiosamente, la rectificación con alteración de algunas cantidades, supresión de conceptos e inclusión de otros, determina que la cuantía final sea exactamente la misma que se reclamó en su día según sus manifestaciones (pues a pesar de ello, y como después se dirá, hay un error en el cálculo), de tal manera que no proceda consignar cantidad alguna a favor de los acreedores posteriores o del dueño de la finca en su caso por haber superado el importe de la venta, la cantidad debida hasta el máximo de responsabilidad hipotecaria, lo que parece responder a un fraude. La sociedad acreedora compradora, de nacionalidad panameña, que adquirió el préstamo hipotecario por escritura de 9 de junio de 2011, por tanto, ya en situación de impagado desde el 1 de mayo de 2007, realiza un nuevo certificado de saldo, en el que indica como total adeudado 112.526,68 € misma cuantía que reclamara al inicio del procedimiento. La suma de las cuantías consignadas en el Acta complementaria es de 111.876,68 € en el certificado de saldo incorporado, si tomamos como intereses ordinarios la cuantía de 11.054,54 € como consta en número y en el Acta, la suma es de 112.476,68 € y sólo si consideramos como intereses ordinarios la cuantía de 11.104,54 € (que en realidad no resulta ni en letra ni en número ni en el acta) sumaría 112.526,68

€ Así mismo, en el nuevo certificado de saldo modifica la cuantía reclamada por intereses ordinarios. El certificado protocolizado presenta en este punto un error de redacción (indicado en el apartado hechos), que no permite saber con plena certeza el importe exacto (la letra prevalece sobre el número y es incomprensible), y más teniendo en cuenta que es esta certificación la que ha sido notificada a los deudores y acreedores posteriores. Si la cuantía fuera la de 11.054,54 € como dice el acta complementaria, excede del máximo por el que responde hipotecariamente la finca, que como ya se ha indicado anteriormente únicamente puede responder por intereses ordinarios con preferencia a los acreedores posteriores hasta un máximo de 8.338,54 €. Por otro lado, y en relación al concepto de costas y gastos, se suprime la comisión de impago, que no estaba incluida en la responsabilidad hipotecaria (la responsabilidad hipotecaria es por gastos y costas de ejecución, sin que hubiera otro concepto para otros gastos, por lo que las comisiones no estaban garantizadas con la hipoteca, lo que supone que para su cobro el acreedor no tiene preferencia sobre los acreedores posteriores). Y se añade otra cuantía, nuevamente con error, esta vez por divergencia entre lo que consta en el Acta complementaria, 18.000 € y lo que resulta de los certificados protocolizados, 18.600 €. Para que esta cuantía alcance el máximo de responsabilidad hipotecaria y así pueda alcanzarse el mismo importe anteriormente reclamado con el fin de no consignar cantidad alguna a favor de los acreedores posteriores, se incluyen, además de los gastos y costas de Notaría y la publicación de edictos, que suman 2.184,95 € «gastos y costas letradas», según un cuadro firmado exclusivamente por la apoderada de la sociedad acreedora ejecutante, donde se hace referencia a estudio de antecedentes, preparación y envío de cierre de cuentas y certificado de saldo pendiente y asesoramiento jurídico, por un importe de 16.415,05 €. Conforme al artículo 235 del Reglamento Hipotecario, «la ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y de los gastos de ejecución a que se refiere el artículo 236.k)». No habiéndose pactado un concepto de responsabilidad hipotecaria independiente para otros gastos o prestaciones accesorias, el de costas y gastos se refiere exclusivamente a los de la ejecución, a los que se refiere el artículo 236.k) del mismo texto legal, en su apartado 3, «El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos.». Aunque el Notario no hace referencia alguna a dicha liquidación, dada la incorporación al Acta del «documento contable» en el que figura, se entiende que está conforme con las facturas citadas del Notario y de la publicación de edictos, conceptos éstos que se corresponden con los honorarios de su actuación y con los derivados de trámites seguidos, que son los únicos que se pueden tener en cuenta a estos efectos («exclusivamente» es el término que utiliza la legislación). No cabe incluir también los gastos alegados por estudio y asesoramiento jurídico, que sólo podrían reclamarse si se hubiera pactado en la escritura expresamente mediante un concepto separado de responsabilidad hipotecaria, y se acreditara debidamente su devengo. Sin embargo, en el presente caso, no se pactó que la hipoteca respondiera de tales gastos, no se acredita de ninguna manera su devengo (se limitan a incluirlo en un documento elaborado exclusivamente por la entidad acreedora ejecutante sin que conste quién ha prestado tales servicios y los ha facturado, número de factura, etc., a diferencia de lo que hacen con las facturas de notaría y publicación de edictos), y sobre todo, no pueden incluirse en la partida de gastos y costas de ejecución, pues es un gasto innecesario (a diferencia de lo que ocurre en el procedimiento judicial, en que es necesario abogado y procurador y donde cuenta con el oportuno control judicial) que no puede repercutirse en el deudor (si el acreedor quiere contar con asesoramiento jurídico, puede hacerlo, pero a su costa y no del deudor, a quien no puede imponerse sufragar tales gastos no necesarios y en interés exclusivo del acreedor), y cuya inclusión en dicha partida o concepto vulneraría claramente el artículo 236.k) del Reglamento Hipotecario. Así pues, en total, la preferencia de cobro sobre la finca, la cuantía que puede percibir el acreedor con la ejecución hipotecaria con preferencia a los acreedores posteriores, alcanza hasta 93.345,63 € (61.766,99 € de principal, 8.338,54 € por intereses ordinarios, 21.055,15 € por intereses moratorios y 2.184,95 € por costas y gastos de ejecución). Puesto que el acreedor compra la finca por 108.000 € sólo podría compensar dicha cuantía hasta aquel límite, debiendo consignarse el exceso a favor de los acreedores posteriores. El artículo 236.k) del Reglamento Hipotecario establece: «1. El precio del remate se destinará sin dilación al pago del acreedor que haya instado su ejecución en la medida garantizada por la hipoteca. 2. El sobrante, si hubiere acreedores posteriores, se consignará en el oportuno establecimiento público quedando afecto a las resultas de dichos créditos. Esta circunstancia se hará constar en el Registro por nota marginal». En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción solicitada por los siguientes motivos: 1. No habiéndose realizado en el momento procedimental oportuno el requerimiento de pago a uno de los deudores hipotecantes, don J.G.J., a la persona del deudor en el domicilio señalado al efecto ni en el mismo a alguna de las personas legalmente previstas, no se acredita que dicho deudor haya tenido conocimiento material del requerimiento de pago en términos tales que le permitan el ejercicio de sus derechos, sin que el requerimiento efectuado una vez ya finalizado el procedimiento sea válido a tales efectos. 2. Existen errores en las cuantías de intereses ordinarios y total adeudado en el certificado de saldo incorporado al Acta, y en la suma del total adeudado en el Acta; así como también divergencias en las cuantías de intereses ordinarios y de costas y gastos entre el Acta y el certificado incorporado; todo ello según se ha señalado anteriormente. 3. No siendo posible que el acreedor ejecutante pueda percibir con el precio de la venta mayor cantidad que la garantizada con la hipoteca en perjuicio de los acreedores posteriores, atendiendo al máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses ordinarios y a la imposibilidad de incluir en el concepto de costas y gastos de ejecución los importes por estudio y asesoramiento jurídico tal y como anteriormente se ha indicado, el sobrante, en los términos anteriormente expuestos, debe consignarse en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores. Dichos defectos se consideran subsanables. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra la precedente Nota, (...). Burjassot, a seis de mayo de dos mil trece. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro). Alicia María de la Rúa

Navarro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A.M.P.F. en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de mayo de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que en cuanto al fundamento 1.º de la resolución recurrida, es contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que en su resolución de 17 de enero de 2013 se refiere a la indefensión material del deudor, circunstancia que no se ha producido puesto que las cédulas de requerimiento fueron entregadas en la notaría a doña M.I.B.P. por sí y para entregar a su marido, don J.G.J., como resulta del acta de formalidades de la que se desprende con claridad que quien acepta la cédula para don J.G.J. no es un extraño sino una de las personas previstas en el artículo 236 del Reglamento Hipotecario y que doña M.I.B.P. la recibió para aquél obligándose a entregarla sin que resulte dato alguno en contrario; que la interpretación a sensu contrario de la resolución citada lleva al resultado de que la notificación practicada en sede notarial al cónyuge del deudor, que es también deudor, se ajusta a la legalidad sin que exista indefensión material alguna; que a igual conclusión lleva la Resolución de 28 de enero de 2013 de la que se deriva la interpretación finalista que hace la Dirección General de los Registros y del Notariado; que en cuanto al segundo fundamento de Derecho de la resolución recurrida, se procedió a subsanar mediante acta complementaria de 21 de diciembre de 2012 que fue debidamente notificada y en la que se modificaron la cuantía de los intereses ordinarios reclamados, se suprimió la comisión por impago al no estar cubierta por la hipoteca y la partida de costas y gastos; que respecto de esta última pueden comprenderse los gastos de letrado aunque su intervención no sea preceptiva como reconoce la doctrina y la propia Dirección General de los Registros y del Notariado citando la Resolución de 2 de marzo de 2000; que la resolución recurrida alude al artículo 236.k) del Reglamento Hipotecario, precepto que alude a los gastos pero no a costas y gastos lo que es lógico pues su liquidación compete en exclusiva al acreedor citando a su favor la Resolución de 23 de enero de 2012; que la registradora se ha excedido en su calificación pues no puede entrar a calificar la partida de costas y gastos que una vez aprobada por el notario no puede ser revisada por el registrador como resulta del artículo 236-1-3 del Reglamento Hipotecario y sostiene determinada doctrina; que en cuanto a la cuestión del importe a consignar parte de una interpretación sesgada del importe de costas y gastos sin admitir la partida liquidada por la recurrente de la que no resulta sobrante pues la deuda superaba el importe de adjudicación y además no se ha tenido en cuenta la existencia de una carga anterior cuya subsistencia aceptó la recurrente y tenía derecho a descontar, citando en su apoyo la resolución de 18 de mayo de 2011; y, que ha seguido pagando los importes de dicha carga como se acredita documentalmente».

IV

La registradora emitió informe el día 25 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante de la escritura así como el autorizante del acta, no realizaron alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 161 de la Constitución Española; 164, 241 y siguientes, 683 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 12, 18, 40, 82, 104, 129 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; 17 de la Ley del Notariado; 202 y siguientes del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 31 de marzo de 1981, 14 de mayo de 1987, 15 de julio de 1988, 20 de enero, 1 de marzo, 30 de junio y 20 de septiembre de 1993, 11 de abril y 18 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 16 de marzo de 1998, 26 de abril de 1999, 13 de noviembre de 2000, 28 de octubre de 2002, 12 de julio y 29 de noviembre de 2004, 28 de febrero de 2005, 12 de marzo y 2 de julio de 2007, 20 de abril de 2009, 17 de marzo y 4 de octubre de 2010 y 7 de mayo de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (sistema notarial) de 5 de julio de 2004, 25 de noviembre de 2009 y 17 de septiembre de 2012 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas (recurso) de 27 de febrero de 1912, 12 de noviembre de 1913, 3 de julio de 1920, 1 de julio de 1930, 24 de marzo de 1986, 14 de marzo de 1996, 11 de febrero, 5 de septiembre y 29 de diciembre de 1998, 26 de febrero y 12 de abril de 2000, 28 de mayo, 6 de julio, 1 y 17 de octubre de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 13 de enero de 2003, 13 de febrero de 2004, 28 de noviembre de 2007, 19 de julio y 1 y 20 de octubre de 2010, 23 de julio de 2011, 30 de enero, 27 de febrero, 5 de marzo, 13 de abril, 13 de septiembre y 28 de noviembre de 2012 y 10, 17, 28 de enero, 9 de mayo y 5 de julio de 2013.

1. Las cuestiones que se debaten en este expediente referido a un supuesto de ejercicio extrajudicial de hipoteca son las siguientes: en primer lugar si el requerimiento de pago al deudor puede entenderse realizado conforme a Derecho cuando la cédula es entregada a persona distinta del deudor en lugar distinto al señalado o en el lugar señalado pero con posterioridad a las actuaciones llevadas a cabo y como acto complementario. En segundo lugar, si cuando se adjudica al acreedor la finca hipotecada por el 60% de su valor de tasación (conforme al artículo 12 del Real Decreto Ley 6/2012, de

9 de marzo) es conforme a Derecho en el supuesto de que las cantidades reclamadas excedan de las garantizadas con hipoteca y si es conforme cuando se modifican las cantidades reclamadas con posterioridad a la realización de actuaciones para adecuarlas a aquellas. En tercer lugar es objeto de controversia si entre las partidas englobadas en el concepto costas y gastos de las garantizadas con hipoteca cabe imputar las devengadas por intervención de letrado asesor cuando la hipoteca se realiza mediante venta extrajudicial.

Es importante señalar que la escritura de adjudicación como consecuencia del ejercicio extrajudicial de la hipoteca así como el acta de operaciones de formalización, fueron presentadas con anterioridad en el Registro y calificadas negativamente, calificación que no fue impugnada. Presentadas nuevamente junto a la documentación complementaria que se cita en la nota de la registradora, fue nuevamente calificada negativamente siendo esta calificación la que constituye el objeto de recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente, es igualmente importante tener en cuenta que aunque la nota de defectos señala el hecho de que se ha alterado la cifra de intereses reclamados y que existe además un error en la determinación de cuales sean estos en el acta de rectificación o complemento, el escrito de recurso no hace alusión alguna a dichas circunstancias por lo que esta Dirección General entiende que no son objeto de recurso y no hará pronunciamiento al respecto, si bien, como se verá, es cuestión íntimamente ligada a otras que se suscitan y son objeto de la presente.

Es preciso reiterar que no se tendrán en cuenta en esta resolución documentos presentados junto con el escrito de recurso y que la registradora, en consecuencia, no tuvo en cuenta al emitir su calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Respecto de la primera cuestión este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones recientes sobre la realización de la diligencia de requerimiento de pago al deudor (por todas, Resolución de 5 de julio de 2013). La doctrina que por extenso consta en las Resoluciones especificadas en los «Vistos» puede resumirse de la siguiente forma:

En el supuesto de venta extrajudicial a consecuencia del ejercicio del derecho real de hipoteca, sólo si el negocio jurídico reúne todos los requisitos exigidos por el ordenamiento, es posible tener por realizada la transmisión en ejercicio del *ius vendendi* por persona distinta del titular registral.

Como resulta del artículo 236.c) del Reglamento Hipotecario es trámite esencial el requerimiento de pago al deudor. Requerimiento sujeto a estrictos requisitos de persona y de lugar como resulta del propio artículo 236 c. Si el requerimiento de pago no puede hacerse en los términos previstos en el repetido artículo, el notario debe dar por finalizada su actuación y concluida el acta.

No obstante, este Centro Directivo ha aceptado la validez del requerimiento de pago llevado a cabo fuera del lugar señalado en la inscripción de hipoteca en aquellos supuestos en los que, en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional referida a los requisitos de los actos de comunicación procesal (vid. «Vistos»), se entiende que el destinatario acepta ser requerido y tiene cabal conocimiento del contenido y fecha del requerimiento (Resolución de 17 de septiembre de 2012). Por aplicación de la misma doctrina constitucional, fuera de los supuestos expresamente previstos, no cabe presumir que el requerimiento en persona de tercero haya llegado a conocimiento de la persona a quien va destinado. En cualquier caso es imprescindible que los derechos constitucionales del titular registral hayan sido convenientemente salvaguardados.

3. A la vista de estas consideraciones es claro que no puede prosperar el motivo de recurso. Ciertamente el defecto relativo al requerimiento ya fue puesto de manifiesto por la registradora en la anterior presentación del documento, calificación que no fue impugnada en su día. Al calificar ahora señala como impeditivo de la inscripción, no esta circunstancia, sino el hecho de que la repetición intempestiva del requerimiento de pago no es admisible. Dados los términos del escrito de recurso esta Dirección General considera oportuno reiterar su doctrina sobre los requisitos de lugar y persona exigibles.

En el supuesto de hecho el requerimiento de pago no se ha intentado en el domicilio señalado al efecto puesto que, a instancia de la acreedora, la deudora doña M. I. B. P. se persona en el despacho del notario a fin de hacerse cargo de su cédula de requerimiento y de la dirigida contra su esposo don J.G.J. El requerimiento de pago no se ha hecho en el domicilio señalado al efecto ni consta en el expediente que el deudor don J.G.J. tenga conocimiento efectivo del mismo.

En nada alteran las consideraciones anteriores las alegaciones contenidas en el escrito de recurso que afirma en primer lugar que del contenido de la documentación presentada resulta que no ha existido indefensión material del deudor don J. G. J.. La realidad es la contraria pues no se han llevado a cabo los trámites de requerimientos de acuerdo a los requisitos de lugar y persona exigidos por el ordenamiento ni existe constancia alguna de que el deudor don J.G.J., haya tenido conocimiento cabal de su contenido (Sentencia del Tribunal Constitucional 13 de noviembre de 2.000). La repetición del requerimiento después de adjudicada la finca al acreedor en el domicilio señalado y en la persona de su esposa es evidente que no modifica en nada la situación. El requerimiento llevado a cabo con posterioridad a la adjudicación de la finca no implica en ningún modo que el deudor recibiera tempestivamente el primer requerimiento de pago en términos tales que le permitieran adoptar alguna de las acciones previstas en el ordenamiento. Como pone de relieve la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2007 (confirmada por la de 20 de junio de 2008), con cita de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de junio de 1990, el conocimiento tardío de la existencia del procedimiento no puede subsanar el defecto de la falta del previo requerimiento.

Tampoco es relevante la alegación de que la cédula destinada a don J.G.J. ha sido entregada su esposa, persona idónea conforme a la regla del artículo 236.c), y no lo es porque sólo cuando el requerimiento en persona de tercero se lleva a cabo

en el domicilio señalado por el deudor considera el ordenamiento que la diligencia se ha cumplido debidamente imputando a este sus consecuencias. Como ha reiterado este Centro Directivo (Resoluciones de 17 de enero y 5 de julio de 2013) sólo en los supuestos que excluyan la indefensión material del destinatario cabe hacer una extensión de unos trámites (el requerimiento en persona de tercero) previstos exclusivamente para el caso de que el requerimiento se lleve a cabo precisamente en el domicilio señalado e inscrito. Tiene reiteradamente declarado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) que no se puede presumir, sin lesionar el derecho consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, que las notificaciones realizadas a través de terceras personas hayan llegado al conocimiento de la parte interesada fuera de los supuestos estrictamente previstos. Y aun así y dentro del ámbito jurisdiccional, el Tribunal Constitucional exige que cuando el destinatario cuestione fundadamente la recepción del acto de comunicación procesal o la fecha en que le fue entregada la cédula por el tercero, el órgano jurisdiccional, a la vista de las circunstancias del caso, de las alegaciones formuladas y de la prueba que pudiera eventualmente practicarse, está obligado a emitir un pronunciamiento expreso sobre la posibilidad o no de que el tercero haya cumplido con su deber de hacer llegar en tiempo el acto de comunicación procesal a su destinatario, posibilidad que obviamente no existe en el estrecho margen de la venta extrajudicial ante notario.

La misma suerte le corresponde a la alegación de que resulta del expediente la entrega de la cédula a la esposa del deudor y su compromiso de hacerla llegar a aquél sin que resulte que no ha llevado a cabo su obligación. Como resulta de las consideraciones anteriores, que no es necesario reiterar, la situación exigible es la inversa: fuera de los supuestos legalmente contemplados es preciso acreditar el efectivo conocimiento por el deudor del contenido del requerimiento en tiempo hábil para que le sea oponible.

Finalmente no puede admitirse la alegación de que este Centro Directivo ha aceptado una interpretación flexible de los requisitos exigidos por el ordenamiento relativos al requerimiento de pago pues cuando lo ha hecho ha sido precisamente partiendo de la premisa, derivada de la jurisprudencia constitucional, de que la situación jurídica del deudor no sea perjudicada. Del expediente no resulta ni una sola intervención personal del deudor que permita afirmar lo contrario; ni siquiera en el requerimiento intempestivo ha tenido intervención alguna.

4. En cuanto a la segunda cuestión planteada se parte de la situación siguiente: la finca responde de 62.000 euros de principal, 18 meses de intereses ordinarios al tipo del 9% (equivalentes a 8.370 euros), 42 meses de intereses de demora al tipo del 25% anual (equivalentes a 54.250 euros) y 18.600 euros para costas y gastos. El procedimiento de ejercicio de la hipoteca se inicia en virtud de una reclamación por importe de 61766,99 euros en concepto de principal, 24.844,54 euros en concepto de intereses ordinarios, 21.055,15 euros en concepto de intereses de demora y 4.860 euros en concepto de gastos. Adjudicada la finca al acreedor por el 60% de su valor de tasación equivalente a 108.000 euros y presentada en el Registro la documentación se califica negativamente en su día al exceder dicha cuantía de las cantidades garantizadas sin que dicha calificación fuese objeto de impugnación. Ahora se presenta nuevamente con acta complementaria en la que se requiere al notario para que incorpore un nuevo certificado de saldo en el que se alteran las cantidades reclamadas en concepto de intereses ordinarios y de costas y gastos (que pasan a ser 11.054,54 euros y 18.000 respectivamente) dando lugar a la calificación que ahora se impugna.

Tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resolución de 8 de noviembre de 2012) que, de conformidad con el artículo 130 de la Ley Hipotecaria: «El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo». Por su parte el artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que «El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor... sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». El artículo 132, 3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria reconoce la competencia del registrador de la Propiedad para calificar dichos aspectos y rechazar la inscripción de aquellos documentos de adjudicación y cancelación de cargas de los que resulte que lo entregado al actor excede de las respectivas coberturas hipotecarias en detrimento de los acreedores posteriores y del dueño de la finca. Este Centro Directivo ha tenido oportunidad en numerosas ocasiones (vid. «Vistos») de confirmar la competencia del registrador proclamada por el artículo 132 de la Ley Hipotecaria pero también de expresar que su actuación debe acomodarse a las circunstancias del caso concreto de modo que cuando no exista interés protegible no se puede rechazar la inscripción como ocurre en aquellos supuestos en que habiendo sobrante no es preciso depositarlo a favor de acreedores porque estos no existen o existiendo, son posteriores a la nota marginal de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no se han personado en el procedimiento (Resoluciones de 12 de abril de 2000, 20 de febrero y 23 de septiembre de 2002).

Si al actor se le entregan en pago de sus pretensiones cantidades no cubiertas con la hipoteca (por no constar registrada su cobertura o por exceder de la inscrita) el registrador debe rechazar la inscripción aun cuando no existan terceros pues el exceso es un sobrante que debe entregarse al dueño de la finca que no tenga la condición de deudor. De este modo el límite de cobertura hipotecaria opera como límite a las pretensiones del actor pero no siempre y en todo caso. Como recoge el artículo 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando el deudor es el dueño de la finca ejecutada, satisfechos en su caso los acreedores posteriores, el remanente no se entrega al deudor sino al actor, circunstancia que por tanto excepciona la regla del artículo 132 de la Ley Hipotecaria y del propio inciso inicial del artículo 692 de la Ley de procedimiento.

5. En el supuesto que da lugar a este expediente no es preciso entrar a determinar si las cantidades reclamadas exceden o no de las respectivas coberturas hipotecarias de las partidas garantizadas y si, en consecuencia, existe sobrante y cual deba ser su destino. Dicha circunstancia ya fue calificada en su día de forma negativa por la registradora sin que su decisión fuese objeto de recurso. Lo que ahora se pretende, con una nueva presentación, es que se proceda a la inscripción en base a una

documentación complementaria, acta de fecha 21 de diciembre de 2012, en la que se hace constar una nueva certificación de saldo (fecha del 19 de noviembre de 2012) en base a la cual se lleva a cabo el requerimiento de pago y la notificación a los acreedores posteriores. El acta original contiene la diligencia de 11 de julio de 2012 por la que el notario actuante cierra el acta haciendo constar el hecho de que por la acreedora se ha solicitado la adjudicación de la finca por el 60% del tipo de subasta.

La pretensión es inaceptable como afirma la registradora porque la determinación de la cantidad reclamada «por cada concepto» es la base sobre la que se ejercita la realización del valor del bien. Dice así el artículo 236 a del Reglamento Hipotecario: «1. El procedimiento se iniciará mediante requerimiento dirigido al Notario, expresando las circunstancias determinantes de la certeza y exigibilidad del crédito y la cantidad exacta objeto de la reclamación en el momento del requerimiento, especificando el importe de cada uno de los conceptos». Sobre esta base el notario lleva a cabo el requerimiento de pago de la cantidad reclamada «por cada concepto» (artículo 236 c-1) y la notificación a terceros para que «si les conviene, interviner en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca» (artículo 236 d-1). De este modo uno u otros podrán ejercer su derecho a llevar a cabo el pago «en la parte que esté garantizado con la hipoteca» (artículo 236 e-1-2) y sobre esta base se llevará a cabo, en su caso, la liquidación del importe de la subasta [artículo 236.k).1].

De lo anterior se desprende la imposibilidad de aceptar la pretensión del recurrente de que se tengan en cuenta ahora, una vez finalizada el acta por adjudicación al acreedor, como cantidades reclamadas unas distintas de las que sirvieron en su día para iniciar el procedimiento que, una vez objeto de requerimiento y notificación, fijan su contenido y el de los derechos de terceros. Como vimos anteriormente en sede de requerimiento de pago, la notificación intempestiva sin retroacción de actuaciones, implica la vulneración de derechos esenciales de las partes puesto que les impide asumir en tiempo hábil la posición jurídica que el ordenamiento les reconoce.

6. De estas consideraciones resulta la innecesariedad de entrar en la última cuestión relativa a la inclusión en la reclamación de cantidad por costas y gastos llevada a cabo en el documento complementario de determinadas cantidades devengadas por asesoramiento jurídico de terceros. Como resulta de los números anteriores dicha inclusión se ha llevado a cabo intempestivamente, una vez finalizado el procedimiento por adjudicación a la acreedora, por lo que no cabe liquidar la adjudicación en base a un contenido ajeno a las reclamaciones en que se ha fundamentado el ejercicio del derecho de realización del bien hipotecado.

No obstante y con la finalidad de dar cumplida satisfacción a los motivos de recurso planteados por la recurrente, esta Dirección considera oportuno llevar a cabo los siguientes pronunciamientos:

De la regulación normativa resulta con toda claridad cuales son los conceptos que cabe incluir en la partida reservada para costas y gastos cuando la hipoteca se realiza por vía extrajudicial. Expresamente lo recoge el artículo 236 k).3 del Reglamento Hipotecario: «3. El Notario practicará la liquidación de gastos considerando exclusivamente los honorarios de su actuación y los derivados de los distintos trámites seguidos». La claridad del precepto no deja lugar a dudas: sólo son imputables a dicha partida los gastos devengados por honorarios del actuante y de aquellos derivados de sus actuaciones (publicación de edictos, gastos de correo...). Cualesquiera otros quedan fuera de la cobertura hipotecaria y por tanto no pueden detrarse del importe del remate o adjudicación fuera de los casos en que hayan recibido una cobertura específica e independiente. No pueden confundirse, como pretende el recurrente, los distintos planos en que juega la acción directa contra bienes hipotecados sustentada ante los Tribunales de Justicia en la que el tratamientos de las costas y gastos está específicamente regulado y sujeto a un severo control (artículos 241 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) de la venta extrajudicial ante notario que, como reiteradamente ha recordado este Centro Directivo, está sujeta a unos trámites y condiciones de ejercicio específicos que deben ser aplicados de forma rigurosa (vid. artículo 129 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que enfatiza la distinción ya marcada por la redacción dada por la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil).

Tampoco es aceptable la pretensión de extralimitación en la actuación de la registradora por poner en duda la certificación de saldo. Como resulta de consideraciones anteriores el registrador está obligado a calificar, en los términos del artículo 132 de la Ley Hipotecaria: «3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria. 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores». La registradora no ha cuestionado la certificación de saldo, se ha limitado a poner de manifiesto la discordancia en las cifras consignadas en el acta complementaria en lo que se refiere a intereses ordinarios y costas y a calificar, no su contenido, sino su intempestividad lo cual cae claramente dentro de su competencia de conformidad con la regulación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria por afectar a la validez de la transmisión efectuada.

Finalmente es inadmisibles la pretensión de que existiendo una carga anterior de cuyo importe se hace cargo la adjudicataria, procede su descuento del importe adjudicado. Ciertamente en el procedimiento de apremio se tienen en cuenta dichas cargas a fin de proceder a la recta valoración del bien que ha de salir a subasta (artículos 657 y 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) habida cuenta de los efectos que de su existencia cabe imputar al adjudicatario (artículo 668). Pero dichas normas no sólo tienen un efecto distinto al pretendido por la recurrente (pues determinan que las cargas se tengan en cuenta para la valoración del bien subastado no que sean descontadas del precio de remate), sino que no son de aplicación a un supuesto, como el presente, en el que se lleva a cabo la realización de un bien hipotecado en cuya inscripción consta

predeterminado un valor de tasación a efectos de subasta del que nada se detrae en caso de que existan cargas anteriores (vid. artículo 234 y artículo 236.f).4 del Reglamento Hipotecario en relación al artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y hoy, al artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 1/2013 de 14 de mayo). Es el propio acreedor, en este caso, quien debe ponderar ante la existencia de estas cargas anteriores si decide o no intervenir en la subasta, solicitar la adjudicación del bien o no hacerlo, en cuyo último supuesto se cierra el procedimiento por el notario sin perjuicio de la vía judicial que corresponda (artículo 235 n del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 8 -

10349 *Resolución de 2 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Calpe a inscribir una escritura de compraventa. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. J. T., como presidente de la comunidad de propietarios del edificio Coral Beach de Calpe, y don F. G. L., como administrador-secretario de la misma comunidad, junto con la letrada doña R. R. S., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Calpe, doña María José Gonzalvo Asensi, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 22 de febrero de 2013 se presentó en el Registro de la Propiedad de Calpe, asiento 1586 del diario 68, copia de la escritura autorizada en la misma fecha por el notario de Albacete, don José María Arias Sanz, mediante la que la mercantil «El Sarraceno, S.A.», a través de su administrador único, vende a la «comunidad de propietarios del edificio Coral Beach» la finca registral número 32.951 integrada por la entidad o finca especial número seiscientos sesenta y ocho. Local comercial número tres, situado en la planta baja del edificio, destinado a kiosco-bar, que forma parte de la propiedad horizontal constituida sobre dicho edificio.

II

La registradora denegó la inscripción solicitada mediante nota de calificación de 8 de mayo de 2013, en los siguientes términos: «Examinada copia auténtica de escritura autorizada el día 22/02/2013 por el Notario José María Arias Sanz, número 253/2013 de su protocolo y que ha causado el asiento de presentación 1586 del diario 68, Referencia 766/2013, fecha de entrada 22/02/2013, siendo interesado Comunidad de propietarios del edificio Coral Beach de Calpe, se suspende la inscripción por cuanto: Resulta: (Hechos) 1.–La sociedad El Sarraceno, S.A., vende un local integrante de la propiedad horizontal a la comunidad de propietarios del edificio al que pertenece. Dicha comunidad actúa representada por el presidente y el secretario en virtud de un acuerdo adoptado por la Junta General. Se acredita el cargo de presidente mediante certificación expedida por el secretario-administrador con el visto bueno del presidente firmada en presencia del notario autorizante. Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del registrador de calificar los títulos presentados a inscripción.–2.–En relación con el caso concreto: 1ª. Como ya señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 1 de septiembre de 1.981, 30 de junio y 7 de julio de 1.986, 26 de junio de 1.987, 19 de febrero de 1.993, 23 de junio de 2.001 y 25 de mayo de 2.005, no es posible la inscripción de un elemento privativo de la propiedad horizontal a favor de la comunidad de propietarios ya que carece de personalidad jurídica y aunque se le reconozcan ciertas atribuciones, como litigar representada por el presidente, ello no quiere decir que tenga personalidad jurídica, como declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1.995. Por lo que careciendo de tal requisito no es posible la inscripción a su favor sino a favor de cada uno de los propietarios que adquiera la finca registral y en la proporción en la que lo haga conforme a los artículos 9.4a de la Ley Hipotecaria y 4,11,51-9a y 54 de su Reglamento. 2º. En cuanto a la acreditación de los cargos en la propiedad horizontal, si se hace por certificación del órgano que tiene facultad certificante, es necesario la aseveración notarial con referencia al Libro de Actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo según resulta de las resoluciones de 26 de junio de 1.987, 23 de junio de 2.001, 25 de mayo de 2.005 y 20 de abril de 2.006. 3ª. Si lo que se

pretende es convertir en elemento común, el local adquirido, pues se destina a uso de la Comunidad lo que es un elemento privativo, deberá aportarse el oportuno acuerdo unánime de la junta de propietarios para proceder a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal conforme al artículo 17-1º de la Ley de 21 de junio de 1.960. En tal caso no sería necesaria la inscripción a favor de los propietarios que adquieran el local pues se inscribiría directamente la modificación del título constitutivo y se cancelaría el folio relativo al local en cuestión, aunque ello entrañaría la alteración de las cuotas de participación de los restantes elementos. Contra la precedente (...). Calp, ocho de mayo del año dos mil trece. La registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: María José Gonzalvo Asensi».

III

Don J. J. T., como presidente de la comunidad de propietarios del edificio Coral Beach de Calpe, y don F. G. L., como administrador-secretario de la misma comunidad, junto con la letrada doña R. R. S., interpusieron recurso gubernativo contra la citada calificación mediante escrito fechado el 6 de junio de 2013, con entrada en el Registro el 14 de junio inmediato, con arreglo a las siguientes alegaciones: «Hechos. I. Con fecha doce de agosto de 2010 se celebró Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios del edificio Coral- Beach, que contenía en su punto 5 del Orden del día «propuesta de adquisición de local num 3 de 94,84 m2 (uso kiosco-bar) y local anexo de 61,68 m2 (uso de almacén) sito en Torre 3 junto a escalera 3», con el objeto de adaptarlo a mejorar las infraestructuras y servicios de la comunidad. Dicho acuerdo fue aprobado por mayoría de votos y coeficientes con el resultado siguiente: -Votos a favor 75 propietarios que representan 33,017% de las cuotas. -Votos en contra: 27 propietarios que representan el 10,65% de las cuotas. -Abstenciones: 6 propietarios representando el 1% de las cuotas. El acta fue enviada a todos los propietarios y no fue impugnada. Transcurrido el plazo de impugnación del acuerdo se sumaron al voto favorable los propietarios ausentes, el 55,333%. Por lo que el total a favor llegó a alcanzar el 88,35%. En 2012 varios propietarios que habían votado en contra cambiaron el sentido de su voto reforzando finalmente una mayoría de votos a favor de la compra del local del 91.467% de las cuotas. Tal como consta en la Certificación unida a la Escritura de compraventa y firmada por el Administrador y Presidente.) (Adjuntamos como documento numero 1 el Acta de la Junta General Ordinaria celebrada el doce de agosto de 2010. II A consecuencia de la mayoría de votos obtenida finalmente en la Junta de propietarios, se materializó la compra por la Comunidad Coral Beach, representada por su presidente D. J. J. T. y su secretario D. F. G. L., la compraventa de los locales, propiedad en aquel momento de la entidad mercantil El Sarraceno S.A. ... III Los motivos por los que la comunidad de propietarios Coral Beach, ha decidido en su gran mayoría la compra de los locales objeto de controversia, son los siguientes: La promotora Bernina Blanca, S.A, propietaria de la finca registral 20.887 sita en Calpe, otorgó Escritura Pública de fecha 29-3-1999, y en la misma redactó unos Estatutos en los que constituyó diversas servidumbres que atribuyendo derechos exclusivos y perpetuos de uso de zonas comunes a favor de los locales comerciales (que suman un total de 1% de la cuota de participación sobre el total del edificio) limitan gravemente el espacio libre y uso de zonas comunes al resto de copropietarios de la urbanización (ostentando todos los copropietarios el 99% de participación sobre el conjunto residencial). Es decir impuso unos Estatutos que favorecen los propietarios de ese 1% en perjuicio del resto de comuneros que representan el 99%. De este modo le fue impuesto al resto de propietarios del complejo, la carga vitalicia de soportar unas servidumbres en virtud cláusulas abusivas incluidas en los Estatutos y con la compra de este local se pondría fin a tal situación, siendo de nuevo propiedad exclusiva de la Comunidad de Propietarios de Coral. Otro motivo no menos importante es la recuperación de espacios comunes del Edificio Coral Beach que se han visto impedidos ya no solo del uso de los locales enajenados sino del uso y disfrute de la zona del solárium, propiedad de todos los copropietarios, por tratarse de una zona común - pagada por ellos— que por la cercanía a dicho local ha visto impedido su uso por el resto de copropietarios. Además de todo lo anterior existe un motivo más que a todo comunero disgusta, y es el ya anunciado destino que se le iba a dar al local en cuestión, que no es otro que el de kiosco-bar con derecho permanente y vitalicio sobre los 990 M2 de solárium para poder instalar mesas, sillas, futbolines y billares, incluso con plena libertad de horarios, con acceso de público externo y ajeno a la comunidad, para suministrar comidas y bebidas de todo tipo además de por la noche bebidas alcohólicas con el consiguiente ruido que ello conlleva e inseguridad para esta Comunidad de Propietarios, compuesta en su gran mayoría por familias y personas de edad avanzada que tiene como objeto prioritario de sus vacaciones el descanso y relax. De este modo y con la adquisición de estos locales se obtiene por la citada Comunidad la posibilidad agregada de darle a los mismos un destino acorde a las necesidades de la propia Comunidad y que beneficia a todos los comuneros y nadie - incluso los que votaron en contra— se ven perjudicados, ya que ellos también recuperan los espacios usurpados y decaen las servidumbres vitalicias exclusivas y excluyentes que pesan sobre los elementos comunes de la comunidad, existiendo además deficiencias estructurales muy graves - maquinaria y bombas de piscinas y de suministro de agua potable- que es necesario paliar además de la eliminación de barreras arquitectónicas para algunos colectivos de discapacitados y miembros de la tercera edad que requieren de determinados servicios para así mejorar y facilitar su vida en esta Comunidad, - obsérvese que durante la temporada baja y media están siendo exclusivamente utilizada la comunidad por personas mayores, con minusvalías y muchos de ellos propietarios de otras nacionalidades - belgas, ingleses, alemanes, holandeses, etc... - ya que esta Comunidad en más de un 30% lo componen propietarios de dichos países, lo que evidencia que mejorará el servicio que se les da a ellos también y que debe ser interés prioritario de toda Junta de Propietarios como así recoge el artículo 10 de la LPH. IV Una vez formalizada por el Notario autorizante la escritura pública de compraventa del local, se solicitó su inscripción en el Registro de la Propiedad de Calpe, la cual fue denegada en base a los siguientes fundamentos: 1- Falta de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios para que sea realizada la inscripción a su favor. 2- Falta de acreditación de los

cargos en la propiedad horizontal. 3- Necesaria unanimidad de la Junta de propietarios para modificar el título constitutivo y no ser necesaria la inscripción a favor de cada uno de los propietarios que adquieran el local. Respecto al primero de ellos, la falta de personalidad jurídica de la comunidad de propietarios, no nos oponemos, puesto que es la ley la que así lo determina, y no es cuestión relevante para nuestra pretensión ni impide por sí su inscripción. - en el título de compraventa se adquieren servidumbres, usufructos vitalicios, etc... además de la propiedad y por supuesto existe la tradición. Respecto al segundo de los motivos, la falta de acreditación de cargos, dado que es un defecto subsanable junto a este escrito, se acompaña certificación expedida por el Administrador y posteriormente su protocolización notarial como se nos pide. En último lugar, el tercero de los motivos por los que nos ha sido denegada la práctica de la inscripción, tiene como fundamento el considerar aplicable a nuestro caso el artículo 17.1º de la Ley de Propiedad Horizontal en su primer párrafo, artículo que impone como necesaria la unanimidad para la validez del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios de Coral Beach para la inscripción de la escritura de compraventa. Sin embargo, en el asunto que nos ocupa, el artículo aplicable sería el 17.1º en su párrafo 2 y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal por el que la mayoría exigida, atendiendo al destino ya planificado para ambos locales, consistentes tanto en la mejora de las infraestructuras de la Comunidad como en favorecer la adaptación de aquellos propietarios que padecen de algún tipo de minusvalía así como de aquellas otras personas de la tercera edad que necesitan de la creación de nuevas instalaciones que favorezcan el uso y disfrute de aquellas instalaciones ya existentes, que actualmente tienen inhabilitado su uso por no existir las debidas facilidades para ello. En el primero de los casos, tratándose de mejora de infraestructuras, se requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos. Y en el segundo de los casos, (supresión de barreras arquitectónicas), incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En ambos casos se ha obtenido por esta Comunidad ambas mayorías, de manera que, considerando aplicable los párrafos 2º y 3º de dicho artículo 17 y, teniendo en cuenta las mayorías exigidas que acreditamos se han obtenido sobradamente, la escritura de compraventa debió ser inscrita en el Registro de la Propiedad en conformidad con el derecho expuesto. Si por parte de la Dirección General de Registro y Notariado se considerase necesario, se anuncia el compromiso por nuestra parte de aportar aquellos certificados de minusvalía de los copropietarios que nos sean requeridos, y acreditar la necesidad que tiene la Comunidad de dichas instalaciones y mejoras, de ahí que interese la apertura de la fase probatoria.-A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I Competencia Corresponde a la Dirección General de Registros y de Notariado ... II Capacidad y legitimación III Formalización del Recurso ... IV Son de aplicación en el presente Recurso, el Art.17.1º apartado 2º y 3º de la Ley de Propiedad Horizontal a cuyo tenor 2º... «El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación...» 3º «...la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.» Por ello y puesto que la adquisición del local tiene como objetivo la mejora de infraestructuras, y la supresión de barreras arquitectónicas para los copropietarios discapacitados y personas de la tercera edad que tienen graves dificultades para utilizar y disfrutar de instalaciones pertenecientes a la Comunidad, consideramos no es de aplicación la unanimidad que consideró necesaria la Sra. Registradora al denegar la inscripción en el Registro. Aun considerando la posibilidad de que fuere necesaria la unanimidad, vemos necesario poner en conocimiento de esta Dirección la posibilidad de incurrir en abuso del derecho o en el ejercicio antisocial del mismo previsto en el artículo 7 de nuestro Código Civil, puesto que como habrán podido comprobar existe en esta comunidad formada por más de 300 propietarios esto es más de 699 fincas independientes tan solo la oposición de...., personas a las que en nada perjudica esta adquisición sino todo lo contrario, y más claro queda al ver que ellos mismos se niegan a la adquisición de los locales pero con reservas, puesto que solicitan que en el futuro puedan, en el momento que lo deseen, hacer uso de estas infraestructuras pagando la correspondiente cuota de participación. Tal y como queda expuesto entre otras en la Sentencia de la Audiencia Provincial Navarra, Sección 1ª, S de 27 de Junio de 2008 «Si conforme a la tesis de la parte demandante se considera que la autorización concedida afecta al título constitutivo por alterar la estructura o fábrica del edificio (artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal), y que por lo tanto debe exigirse la regla de la unanimidad, en cualquier caso no podría obviarse, atendiendo los intereses en juego, que las normas deben interpretarse según el sentido propio de sus palabras en relación con el contexto, antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas, tal y como dispone el apartado 1º del artículo 3 del Código Civil, no pudiendo tampoco eludirse las exigencias del artículo 7 del mismo texto legal de que los derechos deban ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe, no amparando la ley el abuso de derecho o el ejercicio antisocial del mismo, pudiendo incluso plantearse la aplicación analógica del procedimiento de equidad acudiendo al apartado 1º del artículo 4 del Código Civil, con la finalidad de desbloquear la vida comunitaria ante la imposibilidad de alcanzar un acuerdo. Esto lleva a considerar los supuestos de falta de unanimidad causada por la oposición sin fundamento de uno de los copropietarios (vid. STS 13 de marzo de 2003; 14 de julio de 1992), proscribiéndose en todo caso que la unanimidad no se obtenga por la oposición tenaz de un copropietario o de un grupo claramente minoritario, movido por razones arbitrarias y por acomodo a sus intereses que contradicen los comunes y, en otros casos por el simple móvil de hostigar a los demás, por lo que se hará

posible acudir al procedimiento de equidad, cuando no sea posible alcanzar un acuerdo ventajoso para la comunidad por la oposición obstinada y sin fundamento de un grupo muy reducido de copropietarios, siendo la voluntad favorable al acuerdo mayoritaria clara y decidida; así las cosas y teniendo en cuenta que la oposición formulada por el demandante resulta abusiva, no habiendo razonado, ni alegado el perjuicio concreto que le ocasiona el acuerdo adoptado por la comunidad que es claramente beneficioso, ya que permite la instalación de un servicio común útil como el de ascensor no cabe, sino estimar el recurso de apelación interpuesto, revocando la sentencia dictada en la primera instancia.» A mayor abundamiento, citamos la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 13/09/2020, que en Unificación de Doctrina, declara que es suficiente la mayoría simple en acuerdos sobre temas de accesibilidad - en este supuesto acondicionamiento de un Ascensor con existencia de personas mayores y discapacitadas—y que es posterior a la alegada en la Resolución que impugnamos y que viene a confirmar la posibilidad de la mayoría simple en temas comunitarios y que benefician la accesibilidad y la mejora del uso para los Comuneros, modificándose la Ley de Propiedad Horizontal, para acoger estas pretensiones que vienen a favorecer a todos los comuneros y máxime a los más necesitados, cuando además no se les ha exigido el pago de la derrama y se les exime de tal obligación a los que votaron en contra y siendo el acuerdo firme y consentido al no haber sido impugnado en estos 3 años... en Calpe a seis de Junio de 2.013.»

IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 2 de junio de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 35 y 399 del Código Civil; 3 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal; 11 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Constitucional (Sala Primera) 115/1999, de 14 de junio; Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de marzo y 2 de julio de 1994, 6 de noviembre de 1995, 26 de octubre de 1996, 12 de noviembre de 1998, 5 de abril de 2002 y 21 de noviembre de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1973, 1 de septiembre de 1981, 16 de octubre de 1992, 16 de febrero de 2000, 23 de junio de 2001 y 25 de mayo de 2005, 3 de marzo de 2008, y 3 de julio de 2013 (3.ª).

1. Debe decidirse en este expediente si puede inscribirse en el Registro de la Propiedad una escritura pública de compraventa en la que una sociedad mercantil, titular registral del pleno dominio de un elemento privativo integrado en una comunidad en régimen de propiedad horizontal, lo vende a la comunidad de propietarios del edificio en que se ubica dicha finca. El otorgamiento de la citada escritura fue precedido de un acuerdo mayoritario (pero no unánime) adoptado en la junta de propietarios en el sentido de adquirir por compra la citada finca. Certificación del acuerdo se incorpora a la escritura calificada. El registrador deniega la inscripción por dos motivos: por la falta de personalidad jurídica de la citada comunidad, y por falta de acreditación suficiente de los cargos (presidente y secretario) que intervienen en representación de la misma comunidad. Añade el registrador en su calificación que si lo que se pretende es convertir en elemento común el local adquirido, pues se destina a uso de la comunidad lo que es un elemento privativo, deberá aportarse el oportuno acuerdo unánime de la junta de propietarios para proceder a la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal. La resolución del presente expediente se ha de pronunciar exclusivamente sobre el primer defecto señalado, pues el segundo no ha sido objeto de recurso, y en cuanto a la indicación final de la nota de calificación sobre una posible modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal y sus requisitos, no constituye, como aclara el registrador en su informe preceptivo, motivo de denegación, sino una posible vía de subsanación o de consecución por otro cauce del fin práctico pretendido por la comunidad (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Así pues se debate si cabe la inscripción de una finca a favor de una comunidad en régimen de propiedad horizontal. El registrador señala el defecto de la falta de personalidad jurídica en la comunidad adquirente mientras que el recurrente alega la capacidad suficiente de la comunidad para inscribir a su favor el bien, a pesar de reconocer su falta de personalidad jurídica.

2. La Ley de Propiedad Horizontal distingue en su artículo 3º entre el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los pisos y locales junto a la copropiedad anexa e inseparable que sobre los elementos comunes del edificio se tiene con los restantes condueños, y sobre esta base la legislación hipotecaria ha desarrollado la forma de tener acceso al Registro de la Propiedad este tipo de propiedad, permitiendo no sólo la inscripción del edificio en su conjunto con la descripción de los diferentes pisos o locales y de los distintos elementos comunes que lo integran, sino que también autoriza que, previa constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, puedan inscribirse por separado los diferentes pisos o locales en los que se hará constar su participación en la copropiedad común.

Es cierto que en relación con la cuestión de si la propia comunidad de propietarios sometida a este régimen jurídico puede ser titular de algún tipo de asiento registral sobre las fincas registrales (correspondientes a elementos privativos de la propia comunidad), este Centro Directivo se ha pronunciado de forma reiterada en el sentido de que el hecho de que la comunidad de propietarios carezca de personalidad jurídica no impide que en algunos asientos tal comunidad pueda ser titular registral (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de febrero de 1993, 25 de mayo de 2005 y 3 de marzo de 2008, estas

dos últimas dictadas ya para supuestos posteriores a la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 que anuló el artículo 11 del Reglamento Hipotecario en su redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que lo autorizaba expresamente en relación con ciertas anotaciones). Pero esto lo ha afirmado en referencia exclusiva al caso de las anotaciones preventivas en aquellas materias en que la comunidad tiene reconocida legalmente capacidad procesal.

En efecto, aunque la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal carece de personalidad jurídica independiente (cfr. la Sentencia del Tribunal Constitucional 115/1999, de 14 de junio), aquélla es objeto de consideración unitaria a determinados efectos legales, como consecuencia de la existencia de un patrimonio separado colectivo (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1965 y 8 de marzo de 1991). Así, se reconoce a la propia comunidad la titularidad de fondos y créditos comunes –cfr. artículos 9.1.f) y 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal–, y la existencia de obligaciones de la misma –cfr. artículos 10.1 y el citado 22.1 de la Ley de Propiedad Horizontal– así como la posibilidad de arrendamiento de elementos comunes –artículo 17.1.ª, párrafo segundo, de la misma Ley–. Además, la comunidad tiene capacidad procesal para demandar y ser demandada (cfr. artículos 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal, 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y 6.1.5.º y 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En este sentido se ha afirmado que si el presidente representa en juicio a la comunidad en los asuntos que la afecten (artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal), ha de entenderse que la representa en las actuaciones procesales a todos los efectos y, por ende, también para pedir y obtener en esa cualidad de presidente y en favor de la comunidad las medidas cautelares o de ejecución, de las cuales un ejemplo es el embargo en favor de la comunidad, cuya posibilidad prevé expresamente el artículo 21.5 de la Ley de Propiedad Horizontal. El correspondiente asiento de anotación se practicará entonces también en favor de la comunidad, sin necesidad de que los comuneros sean identificados nominativamente, pues no son ellos los que a título individual ejercitan la acción, sino el órgano comunitario competente; basta por tanto, para expresar las circunstancias del titular de la anotación, indicar aquellas que identifiquen a la comunidad, y sin hacer referencias personales a cada uno de los comuneros, máxime en un tipo de asientos, las anotaciones preventivas, en que las circunstancias de las inscripciones son exigibles «en cuanto resulten de los títulos o documentos presentados» (cfr. artículo 72 de la Ley Hipotecaria) y en que la omisión de alguna circunstancia exigida para las inscripciones sólo produce nulidad de la anotación cuando por el asiento «no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho anotado o de la persona a quien afecta la anotación» (cfr. artículo 75 de la Ley Hipotecaria).

3. Pero esta posibilidad de ser titular de anotaciones preventivas de medidas cautelares y de ejecución, como proyección en el ámbito registral de la capacidad procesal reconocida legalmente a las comunidades de propietarios, no se extiende a la inscripción registral de la adquisición del dominio o de otros derechos reales, que son asientos de carácter definitivo y que presuponen el requisito previo de la personalidad jurídica de su titular (vid. artículo 11 del Reglamento Hipotecario), personalidad que ha negado la jurisprudencia reiteradamente a las citadas comunidades (y que incluso el recurrente no discute).

En este sentido se ha pronunciado la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1995, conforme a la cual «sin entrar en el debate doctrinal sobre si la capacidad para ser parte ha de reconocerse sólo a entes con personalidad jurídica o, cual instrumento para la efectividad del Derecho ante los Tribunales, ha de ser también reconocida a ciertas uniones, como las de este tipo, el artículo 12 de la Ley de 21 julio 1960, según el cual el presidente representa a la comunidad, fuerza a interpretar que cuando se emplea ese «nomen» se está designando a los distintos propietarios que en ella se han organizado». Esta misma tesis ha sido avalada por el Tribunal Constitucional que se ha pronunciado al respecto en su Sentencia 115/1999, de 14 de junio, al afrontar el tema desde la perspectiva de derecho a la tutela judicial efectiva, refiriéndose a «la opción de nuestro ordenamiento jurídico de no reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios de una propiedad horizontal», de lo que se colige que «aunque en la práctica y como licencia del lenguaje, las comunidades de propietarios de un edificio constituido bajo el régimen de la propiedad horizontal dicen actuar como demandantes y como demandados a través de su presidente, en virtud de la llamada «representación orgánica» que le reconoce el actual art. 13.3 LPH (RCL 1999\879) (antiguo art. 12 LPHJ), en rigor son los propietarios del edificio, en cuanto propietarios constituidos bajo el régimen de la propiedad horizontal, los que actúan a través de la figura del presidente de la Junta de propietarios que ostenta «ex lege» la representación de dichos propietarios en los asuntos que afectan a la Comunidad. /Así lo ha reconocido, por lo demás, la jurisprudencia civil, que, asimismo, ha declarado que cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada «propiedad separada» (art. 396 CC) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece.»

4. Y esta misma tesis relativa a la falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo, extrayendo de ellos su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de tales comunidades, como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. Recientemente se ha pronunciado sobre este mismo tema la Resolución de 3 de julio de 2013 (3ª), en relación con un supuesto de adquisición por título de adjudicación en un procedimiento de ejecución judicial, argumentando tal rechazo del siguiente modo: «Según declaró la Resolución de 15 de junio de 1973, no se ha llegado a atribuir personalidad jurídica independiente a la comunidad de propiedad horizontal, distinta de la de los miembros que la integran, a pesar de todas las facultades que como órgano rector le competen, según prescribe el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal. Pero también este Centro Directivo ha dicho que si bien la Comunidad de Propietarios carece de

personalidad jurídica, no por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante. Es por eso que la abundante jurisprudencia que el recurrente menciona en su escrito de recurso admite ciertas actuaciones de la Comunidad de Propietarios en el ámbito procesal, arrendaticio y otros, sobre todo dándole capacidad para litigar, y además en algunos asuntos como la anotación preventiva, son materias en las que la comunidad tiene esa reconocida capacidad procesal. Pero esto no significa que tal comunidad pueda ser titular registral, ni es posible que sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente.

En conclusión, que se reconozcan ciertas facultades de carácter procesal u otras no significa que tenga personalidad jurídica y por lo tanto que pueda ser titular de un derecho de propiedad. Concretamente la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1995 -alegada por el recurrente- establece que conforme el artículo 13 de la Ley de Propiedad horizontal, el presidente representa a la comunidad en juicio o fuera de él, sin que ello implique que se pueda configurar aquélla como un ente dotado de personalidad jurídica.

5. Ha declarado este Centro Directivo (Resolución de 16 de octubre de 1992) que la comunidad de bienes es una entidad sin personalidad jurídica, por lo que la adquisición por aquélla de algún bien implica en realidad una adquisición por sus integrantes, pro indiviso entre ellos. Esta afirmación no queda desvirtuada por la existencia de un número de identificación fiscal diferenciador entre la comunidad y los comuneros, que produce sus efectos en el campo propio para el que fue establecido, esto es, el ámbito fiscal. Pero esto no significa que se alteren las normas sustantivas contenidas en el Código Civil. Sentada esta doctrina, el Centro Directivo ha entendido por ejemplo, que no hay doble transmisión en el caso de adjudicación derivada de un procedimiento ejecutivo a favor de la Comunidad de Propietarios sino tan solo una a favor de los comuneros y en cuotas indivisas de acuerdo con su cuota de participación en la comunidad».

Concluía la citada Resolución de 3 de julio de 2013 (3ª) su argumentación con el corolario de que «la Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica y por tanto no puede ostentar la titularidad registral de un bien. Ciertamente no se hubiera señalado el defecto por el registrador en el caso de que el decreto de adjudicación [en este caso la compraventa] se hiciese a favor de los copropietarios en proporción a sus cuotas de participación en la Comunidad de Propietarios de la propiedad horizontal, pero no se hizo así y es por esto que ha de confirmarse la nota de calificación». Argumentación y conclusión que por identidad de razón con el caso presente de adquisición por título de compraventa (incluso con mayor motivo al ser este último título totalmente ajeno a la cuestión relativa a la capacidad procesal de tales comunidades) debe reiterarse ahora, manteniendo por tanto la nota de calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de septiembre de 2013.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 9 -

10350 *Resolución de 2 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mojácar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mojácar, don Eduardo Entrala Bueno, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por, el recurrente, notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, el 12 de marzo de 2013 con el número 342 de protocolo, se manifiesta y adjudica una herencia en la que se inventarían fincas no inmatriculadas.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mojácar, dicho documento fue

calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Mojácar Presentante: C. A., J. M. Interesados: Sociedad Protectora de Animales Zoo Torredembarra Naturaleza: Escritura pública Objeto: Herencia Protocolo N.º: 342/2013 de 12/03/2013 Notario: Ricardo Cabanas Trejo, Torredembarra --ferencia: 1198/168 Calificación negativa parcial del documento presentado el 23/04/2013, en el Registro de la Propiedad de Mojácar, bajo el asiento 1198 del Diario 168.–Visto por Don Eduardo Éntrola Bueno, Registrador de la Propiedad de Mojácar, Provincia de Almería, el procedimiento Registral identificado con la presentación del documento referenciado.–En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: A).–Hechos: Uno.–El citado día fue presentada en este Registro primera copia de la escritura otorgada en Torredembarra con fecha 12/03/2013 ante el Notario Don Ricardo Cabanas Trejo con número de protocolo 342/2013, a la que se acompaña/n: -modelo/s de autoliquidación/es del/de los impuesto/s.–Ha quedado acreditada, el día 23 de mayo de 2013, la presentación de la autoliquidación o, en su caso, la declaración o la comunicación, por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana –Iivtnu–.Dos.–En dicho documento, que ha sido inscrito parcialmente en cuanto al terreno de la finca A.1.1), se observan el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s: 1.º–Finca A.1.1) construcción existente Constando en su descripción «composición» con una casa-cortijo de 100 m², para su constancia registral, se deberá otorgar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva, con los requisitos exigidos en la legislación vigente al respecto.–2.º–Finca A.1.2) Se acompaña a la escritura, el título previo citado que es, escritura otorgada en Carboneras, el día 30 de marzo de 2009, protocolo número 284 de su Notario don Vicente Martorell García, con lo que se puede acreditar documentalmente dicha adquisición, sin embargo, para la inmatriculación de esta finca, falta aportar certificación catastral descriptiva y gráfica de la/s finca/s en término/s totalmente coincidente/s con la descripción/es de la/s misma/s en el título y de la/s que además resulte que la/s misma/s se halla/n catastrada/s a nombre de la parte adquirente o de la transmitente, para así poder identificar la/s finca/s.–En este caso, no se aportada ninguna certificación.–3.º–Finca A.1.3) No corresponde a este Registro, la barriada de Cariatriz pertenece al término municipal de Sorbas.–4.º–Finca A.1.4) Se acompaña a la escritura, el título previo citado que es, escritura otorgada en Carboneras, el día 24 de febrero de 2005, protocolo número 295 de su Notario don Vicente Martorell García, con lo que se puede acreditar documentalmente dicha adquisición, sin embargo, para la inmatriculación de esta finca, falta aportar documento privado de fecha 30 de octubre de 1974, que se relaciona en el citado título previo, para poder hacer una búsqueda en los Índices del Registro, tanto de titularidades como de fincas, para tener así, la certeza de que la/s finca/s no está/n ya inscrita/s en el Registro y descartar una posible doble inmatriculación, ya que los documentos aportados no resultan suficientes a tal fin.–5.º–Finca A.1.5) Se acompaña a la escritura, el título previo citado que es, escritura otorgada en Carboneras, el día 24 de febrero de 2005, protocolo número 295 de su Notario don Vicente Martorell García, con lo que se puede acreditar documentalmente dicha adquisición, sin embargo, para la inmatriculación de esta finca, falta aportar documento privado de fecha 30 de octubre de 1974, que se relaciona en el citado título previo, para poder hacer una búsqueda en los índices del Registro, tanto de titularidades como de fincas, para tener así, la certeza de que la/s finca/s no está/n ya inscrita/s en el Registro y descartar una posible doble inmatriculación, ya que los documentos aportados no resultan suficientes a tal fin.–B).–Fundamentos de Derecho: I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 9B a 100 del Reglamento para su ejecución.–II.–En relación al/los defecto/s anteriormente señalado/s, debe/n tenerse en consideración lo/s siguiente/s: –En cuanto a la construcción, artículo 52 del Real Decreto 1093/97 que permite la inscripción de construcciones terminadas.–En cuanto a la certificación catastral, artículos 298,1 del Reglamento Hipotecario exige que de la certificación catastral descriptiva y gráfica resulte que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente y 53.siete de la Ley 13/96 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, por el que se establece que para inmatricular fincas en el Registro será necesario aportar, junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. La Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo de 24-02-2000 señala que la Ley 13/1996 «al establecer en el artículo 53.7 que no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título, implícitamente exige que figure catastrada o amillarada a nombre del transmitente o del adquirente, ya que aquélla identidad descriptiva ha de abarcar no sólo a los aspectos físicos sino también a los jurídicos de la finca en cuestión.–En cuanto a la aportación del documento para búsqueda, artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, que establecen como presupuesto para la inmatriculación que el derecho no se encuentre inscrito a favor de otra persona; y artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, que regula la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna. De dichos artículos, se desprende la necesidad de una labor previa de investigación y búsqueda en el Registro, a fin de comprobar que la finca que se trata de inmatricular no está ya inscrita.–III.–De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vence a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. C).–Acuerdo de calificación negativa parcial: El Registrador de la Propiedad de Mojácar, ha resuelto suspender la inscripción del documento objeto de

la presente calificación, parcialmente por el/los defecto/s subsanable/s indicado/s. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del Título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...).Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eduardo Entrala Bueno registrador/o de Registro Propiedad de Mojacar a día seis de Junio del año dos mil trece. C.S.V.: 20402315784779B1».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el 7 de junio de 2013 por don Ricardo Cabanas Trejo, notario autorizante, respecto al defecto A. 1. 4) y A. 1. 5) relativos a los mismos ordinales del inventario, en base a lo siguiente «Fundamentos de Derecho: 1. Estamos ante un supuesto de inmatriculación por doble título, donde el primero es una compraventa que consta en escritura notarial del año 2005 y el segundo, la escritura de aceptación de herencia de la entonces compradora fallecida en 2003, en ambas fincas sobre la base de las correspondientes certificaciones catastrales y sin problema alguno por la naturaleza material de los títulos, ni posible sospecha sobre su creación artificial. La normalidad de este procedimiento inmatriculador ha sido recientemente destacada por la DGRN, así en su resolución de 5 de junio de 2012, donde se dice «la inmatriculación por título público constituye un procedimiento mediante el cual nuestro ordenamiento hipotecario favorece en buena medida el acceso de las fincas a los libros del registro. En principio, sin necesidad de otros requisitos, basta para conseguir dicho requisito con que el inmatriculante acredite su adquisición y justifique la de su adquirente, si bien ambas mediante documento público. No obstante, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento tabulador, también se considera relevante que el título inmatriculante no sea meramente declarativo, que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el acto inmatriculante y también que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el único objetivo de producir la inmatriculación. Además, es requisito necesario para inmatricular que se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título, de la que resulte que estás catastrada a favor de transmitente o adquirente (Vid. Art. 298.1 párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario, (también resolución de 19 de mayo de 2011). Evidentemente, no basta con cumplir estos requisitos para obtener la inmatriculación, pues el registrador debe comprobar que la misma no consta inscrita a favor de otra persona. Una resolución de 10 de febrero de 1956 ya lo puso de manifiesto: «considerando que cuando se solicite la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad al amparo de los medios señalado en la legislación hipotecaria, debe el registrador verificar un examen detenido de los índices y libros que integran el Archivo de su cargo, a fin de comprobar si el inmueble que se pretende inmatricular aparece o no inscrito a favor de otra persona, con lo que se procura evitar los inconvenientes y graves perjuicios a que puede dar lugar una doble inmatriculación». De resultados de esa búsqueda el registrador podrá tener dudas fundadas, pero ya desde la vieja resolución de 29 de julio de 1949 esta claro que han de ser dudas con un fundamento racional dimanante de todas las circunstancias del caso. El registrador ha de justificar su decisión, como así declaran numerosas resoluciones de la DGRN, al objeto de hacer posible el recurso ante el juez de primera instancia conforme al procedimiento de los artículos 300 y 306 RH (entre muchas resoluciones de 3 de noviembre de 2004, de 11 de mayo de 2006, de 15 de junio de 2006, de 26 de junio de 2012, de 16 de noviembre de 2012). En nuestro caso el registrador se limita a declarar que los dos últimos títulos aportados no le permiten la búsqueda en los índices del Registro, tanto de titularidades como de fincas, para tener así la certeza de que las fincas no están inscritas y descartar una posible doble inmatriculación, y por eso exige la aportación de un título anterior de compra que consta en documento privado de 1974, y que puede ser imposible de conseguir por el actual interesado...».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Con fecha 30 de julio de 2013 tuvo entrada en este Centro Directivo oficio del registrador comunicando que habiéndose subsanado por el presentante los defectos señalados ha procedido a la inscripción solicitada.

Comunicada la anterior incidencia al notario recurrente, este, con fecha 2 de agosto último, comunica a este Centro Directivo su intención de mantener el recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de diciembre de 2004, 18 de noviembre de 2005, 16 de septiembre y 28 de diciembre de 2006, 16 de noviembre de 2009; 16 y 23 de diciembre de 2010 y 13 y 17 de junio de 2012.

1. Se limita el recurso a los defectos cuarto y quinto de la nota de calificación. Plantea, pues, únicamente, la cuestión de si puede ser exigido por el registrador, al calificar una inmatriculación por documento público, el documento fehaciente

privado que sirvió de base a la primera transmisión, concurriendo dos títulos públicos, escrituras separadas en el tiempo. La primera, de compra, se otorgó en el año 2005, la segunda que causa la solicitud de inmatriculación, de herencia, en 2013. Se acompaña el primer título notarial y certificación descriptiva y grafica de la que resulta la titularidad catastral de la causante sobre ambas fincas. Respecto de una de las fincas existe plena coincidencia, respecto de otra varía la extensión en siete metros. Setenta y un mil seiscientos sesenta y dos en el título, setenta y un mil seiscientos cincuenta y cinco en Catastro. Constan en la certificación linderos coincidentes y cartografía. Alega el registrador que precisa del documento en que funda su título la escritura pública de venta de 2005, documento datado en 1974, para una mejor búsqueda que evite una eventual doble inmatriculación.

2. La inmatriculación por título público, que tiene por objetivo el acceso al Registro de propiedades no inscritas, está sujeta a determinados controles que este Centro Directivo ha tenido ocasión de perfilar en las resoluciones citadas en los «Vistos». Entre ellas, que los títulos no estén creados «ad hoc», lo que resulta de determinadas circunstancias no concurrentes en este caso; precisa además, que si sólo se ha autorizado un título público, éste venga acompañado del acta notarial a la que se refiere el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, y que así mismo ha resultado concretado en sus requisitos por la doctrina de este Centro Directivo. No es tampoco el supuesto. Habría que añadir a lo anterior, que debe existir una clara coincidencia con la certificación catastral descriptiva y grafica que ha de incorporarse a la escritura pública, circunstancia concurrente en este caso. Por último, que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la coincidencia e identificación de la finca.

3. En el presente caso, el registrador solicita la presentación del documento privado que sirve de título previo a la primera de las escrituras que ahora integran el doble título inmatriculador, a los solos efectos de «una labor previa de investigación y búsqueda en el Registro».

4. El defecto, tal y como ha sido planteado, no puede prosperar. Es cierto que la labor del registrador en la búsqueda de la posible constancia previa de la finca que ahora se pretende inmatricular debe ser exhaustiva y éste ha de extremar el rigor para evitar dobles inmatriculaciones, pero sin que de ello pueda colegirse una genérica obligación de los interesados de aportar en el procedimiento de inmatriculación cuanta documentación previa obre en su poder, pues la propia norma ha limitado tal exigencia al título previo al inmatriculador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de septiembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 10 -

10351 *Resolución de 2 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Parla n.º 2, por la que se suspende la cancelación la declaración de concurso y de una serie de anotaciones preventivas de embargo ordenada por mandamiento del juez de lo mercantil. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. A. S., administrador concursal, en representación del deudor concursado don H. R. A. D. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Parla número 2, don Juan Carlos Falcón y Tella, por la que se suspende la cancelación la declaración de concurso y de una serie de anotaciones preventivas de embargo ordenada por mandamiento del juez de lo Mercantil.

Hechos

I

Por mandamiento expedido el día 4 de marzo de 2013 por doña V. C. M., secretaria del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Madrid, que inserta providencia dictada el día 4 de marzo de 2013 por el magistrado-juez de dicho Juzgado, don Francisco de Borja Villena Cortés, se ordena la cancelación de la de declaración de concurso que pesa sobre la finca registral 12975 del Registro de la Propiedad de Parla número 2 y de dos anotaciones preventivas de embargo a favor de «Banco Popular Español, S.A.» existentes sobre dicha finca.

II

El mandamiento fue presentado el día 8 de abril de 2013, asiento 1395 del Diario 62, aportándose con posterioridad diligencia de adición extendida por el secretario judicial de 7 de mayo de 2013 y testimonio del auto de 19 de diciembre de

2012 de autorización judicial de la venta. Dichos documentos fueron calificados con la siguiente nota: «Comunicación de defectos que impiden la cancelación de anotaciones de embargo en virtud de mandamiento del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Madrid de fecha cuatro de marzo de dos mil trece, presentado con el número de asiento 1395 del Diario 62. Antecedentes de hecho. Con fecha ocho de abril se presentó mandamiento expedido el día cuatro de marzo de dos mil trece por doña V. C. M., Secretaria del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Madrid por el que en cumplimiento de la providencia dictada por dicho Juzgado en procedimiento de concurso abreviado número 152/2011, se ordena la cancelación de la declaración de concurso de don H. R. A. D. que pesa sobre la finca registral 12975 de Parla dos, así como los embargos letras A y B trabados sobre dicha finca a favor de Banco Popular Español, S.A. Con fecha diecinueve de abril se suspendió la inscripción del mandamiento por no constar la firmeza de la resolución judicial por la que se ordena la cancelación de los embargos; no constar la aprobación judicial de la compraventa a que la providencia se refiere; no hacerse constar expresamente en el mandamiento por el Juzgado, que las anotaciones de embargo cuya cancelación se ordena corresponden a créditos concursales que no gozan de privilegio especial; ni tampoco que el titular de las anotaciones de embargo ha sido parte en el procedimiento concursal y conoce que se va a proceder a la venta directa del bien, sin haber manifestado su oposición a la misma. De los libros del Registro resulta que se encuentra presentada la escritura de compraventa a que se refiere la providencia, haciéndose constar en dicha escritura: –Que los embargos corresponden a créditos concursales que no gozan de privilegio especial, por lo que conforme al art. 149.3 de la LC procede su cancelación a la aprobación judicial de la venta; y que el acreedor con los embargos anotados ha sido parte en el procedimiento concursal y conoce que se va a proceder a la venta directa del bien, sin haber manifestado su oposición a la misma en ningún momento. –Que la entidad acreedora del préstamo hipotecario que grava la finca, cuyo capital asciende a 300.000 euros, ha accedido a la cancelación registral de la hipoteca, contra el cobro de 165.000 euros y que la enajenación de la finca se efectúa precisamente como forma de realización de dicho préstamo hipotecario, con la finalidad de proceder al pago parcial del crédito, con pleno consentimiento de la acreedora respecto al precio y forma de pago de la venta que se formaliza. Dicha compraventa se encuentra sujeta a la siguiente condición suspensiva: «la eficacia de la escritura y la obligación de pago del precio de la presente compraventa, queda sujeta a la condición suspensiva previa de que se efectúe la aprobación judicial y se decrete el levantamiento de los embargos que gravan la finca, conforme al artículo 149.3 de la Ley Concursal. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la plena nulidad de la presente compraventa, con todos sus pactos y condiciones.» Además, las partes en la compraventa acuerdan que «una vez obtenida dicha aprobación, se pacta la reserva de dominio a favor del transmitente, hasta que se efectúe el pago total del precio en los siguientes términos: A. Se solicita expresamente del Registrador de la Propiedad competente la inscripción de esta compraventa junto con la correspondiente aprobación judicial, y quedando la plena eficacia de la misma (y la cancelación definitiva de los correspondientes embargos), sujeta al pacto de reserva de dominio hasta que mediante acta notarial complementaria se acredite el pago íntegro del precio de la compraventa, y con mención expresa de que en caso de que se produzca el impago del precio: 1º. No se ha efectuado pago alguno por ésta compraventa, y no ha lugar a la devolución de cantidad alguna a favor de la parte compradora que deba ser consignada a los efectos del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario, por lo que procederá la cancelación automática de la inscripción dominical sujeta al pacto de reserva de dominio, junto con las inscripciones de ella dependientes, sin necesidad de notificación a terceros ni declaración judicial por no existir derecho alguno a su favor. 2º. Recuperarán su plena vigencia los embargos, previos a la autorización judicial de esta venta. Las partes estipulan que si de la calificación registral se deriva la imposibilidad de cancelar totalmente los embargos en los términos que resulten de la aprobación judicial, una vez verificado el pago del precio, de modo que la finca quede libre de cargas a favor del comprador (excepto el préstamo hipotecario a favor de Bankia) en los términos que se reseñan a continuación, quedará en suspenso la obligación de pago para la compradora, de modo que si en el plazo que se recoge en el apartado C no se hubiera procedido a la subsanación de los defectos, se procederá conforme a lo en él determinado. B. El acta que acredite el pago del precio, se otorgará por la parte compradora, con el administrador concursal, y especificará los pagos efectuados, con arreglo a las siguientes instrucciones: a) La suma que indique la acreedora hipotecaria, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Bankia) como pendiente de pago del préstamo hipotecario mediante certificado obtenido al efecto, mediante OMF a favor de dicha entidad, destinado a la cancelación de dicho préstamo. En su defecto, la propia entidad acreedora, podrá concurrir al cobro del importe pendiente y otorgar la correspondiente escritura de cancelación de hipoteca, b) El sobrante, si lo hubiera, en la forma que indique el Administrador concursal, para destinarlo al pago de los restantes créditos del concurso. Cumplido este requisito, quedará perfecta la compraventa, y se solicita expresamente la cancelación definitiva de los embargos a que se ha hecho referencia, en los términos que resulten de la autorización judicial, y a salvo siempre el correspondiente préstamo hipotecario. C) En todo caso, transcurridos tres meses desde la firma sin que se haya presentado en el Registro de la Propiedad la correspondiente acta de pago, se entenderá definitivamente impagada la compraventa y podrá cualquier interesado solicitar la cancelación de la inscripción registral de esta venta en el Registro, solicitándose para este caso, que recuperen su plena vigencia la titularidad dominical inicial, junto con los correspondientes embargos y demás inscripciones de ésta dependientes.» Presentado nuevamente el mandamiento con una diligencia de adición de fecha siete de mayo de dos mil trece, de dicha diligencia resulta la firmeza de la providencia en cuya virtud se ordena la cancelación de los embargos, así como la firmeza del auto de fecha diecinueve de diciembre de dos mil doce cuyo testimonio se acompaña, por el que se autoriza la venta de la finca registral 12.975 «sobre la oferta de adquisición realizada por Enrique Molina Fernández por una suma de 165.000 euros... con pleno respeto de la garantía hipotecaria existente sobre la misma». Fundamentos de Derecho. De conformidad con el artículo 155. 3 de la Ley Concursal, cuando haya de procederse dentro del concurso, incluso antes de la fase de liquidación, a la enajenación de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial, el

juez a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, podrá autorizarla con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva. De no autorizarla en estos términos, el precio obtenido en la enajenación se destinará al pago del crédito con privilegio especial y, de quedar remanente; al pago de los demás créditos. En su apartado 4 dicho artículo 155 establece que «La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda. Si la realización se efectúa fuera del convenio, el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar.». Según el artículo 149.1.3.ª de la Ley Concursal, los bienes y derechos del concursado se enajenarán, según su naturaleza conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio. Y en su apartado 3., el citado artículo 149 de la LC señala que el auto de aprobación de la transmisión de los bienes y derechos acordará la cancelación de las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gozan de privilegio especial conforme al artículo 90. 3. de la LC. De los documentos presentados no resulta que el titular de las anotaciones de embargo ha sido parte en el procedimiento concursal y conoce que se va a proceder a la venta directa del bien, sin haber manifestado su oposición a la misma en ningún momento, conforme a lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio. Tampoco resulta de los documentos presentados que la entidad acreedora del préstamo hipotecario ha accedido a la cancelación registral de la hipoteca, contra el cobro de 165,000 euros y que la enajenación de la finca se efectúa precisamente como forma de realización de dicho préstamo hipotecario, con la finalidad de proceder al pago parcial del crédito, con pleno consentimiento de la acreedora respecto al precio y forma de pago de la venta que se formaliza, acreditación necesaria en todo caso, toda vez que el artículo 155 de la LC antes citado establece que el precio de la enajenación de bienes afectos a privilegio especial debe destinarse al pago de dicho privilegio, pudiendo autorizarse la venta directa de dichos bienes, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial. Parte dispositiva En consecuencia se suspende la inscripción del precedente mandamiento por observarse los siguientes defectos subsanables, que impiden la cancelación de las anotaciones de embargo: –No consta la aprobación judicial de la compraventa a que la providencia se refiere en los términos exigidos por el artículo 155 de la Ley Concursal, aprobación a la que además, las partes sujetan la eficacia de la compraventa mediante la condición suspensiva y el pacto de reserva de dominio estipulados, referidos en los antecedentes de hecho. –No se hace constar expresamente en el mandamiento ni en la adición al mismo por el Juzgado que las anotaciones de embargo cuya cancelación se ordena corresponden a créditos concursales que no gozan de privilegio especial; ni tampoco que el titular de las anotaciones de embargo ha sido parte en el procedimiento concursal y conoce que se va a proceder a la venta directa del bien, sin haber manifestado su oposición a la misma. Contra esta nota (...). Parla, 13 de mayo de 2013 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del Registrador».

III

La anterior nota de calificación, en cuanto al segundo de los defectos, es recurrida gubernativamente por don J. A. S., administrador concursal., mediante escrito que tiene entrada en el Registro el día 13 de junio de 2013 y en que alegaba lo siguiente: «(...) Descomponiendo el motivo de denegación resulta que: 1º El primer motivo de denegación, es el hecho de que «no se hace constaren el mandamiento ni en la adición al mismo por el Juzgado que las anotaciones de embargo cuya cancelación se ordena corresponden a créditos concursales que no gozan de privilegio especial». El carácter de especialmente privilegiados de los créditos, resulta recogido en el art. 90 de la Ley Concursal, de cuyo enunciado, junto con los correspondientes mandamientos de embargo, y la naturaleza del acreedor, que del propio Registro resultan, es claro que las reclamaciones que originan los embargos, no pueden corresponderse a créditos con privilegio especial, sobre la finca de referencia, sin perjuicio de que puedan tener dicho privilegio (o no) sobre cualquier otro bien, con arreglo a tal disposición. El carácter de especialmente privilegiado o no de un crédito, se refiere al bien que le sirve de garantía, y es evidente que a efectos de la finca objeto de ésta compraventa, el único acreedor con crédito especialmente privilegiado es el acreedor hipotecario, al que se pretende, desde luego, pagar al menos una parte de su crédito, con el precio de la compraventa referida en los hechos. El Art. 86.1 de la Ley Concursal establece que compete a la Administración Concursal el determinar la inclusión o exclusión en la lista de acreedores de los créditos puestos de manifiesto y su calificación. Teniendo el acreedor posibilidad de plantear incidente concursal en caso de no estar de acuerdo con el criterio del Administrador. En este punto cabe señalar que el Juzgado requirió a la Administración Concursal previamente a acordar el levantamiento de los embargos que señalara si estos gozaban de privilegio especial. La Administración Concursal contestó mediante escrito diciendo que no gozan de ningún privilegio. 2º.–El segundo motivo, «...ni tampoco que el titular de las anotaciones de embargo ha sido parte en el procedimiento concursal y conoce que se va a proceder a la venta directa del

bien, sin haber manifestado su oposición a la misma» El motivo de impugnación aquí, resulta de la propia naturaleza del concurso como procedimiento de ejecución universal. Se está pretendiendo aplicar un principio general, el de la exigencia de que se acredite la notificación a tercero registral que no ha sido parte en un procedimiento para la cancelación de un derecho (y conste, que el recurrente conoce la doctrina de la DGRN, entre otras, Res. de 17 de abril de 2013), en un supuesto, en que por la propia naturaleza del procedimiento, el interesado cuyo derecho se va a cancelar no puede ser un tercero. El Concurso, tal y como lo configura la Ley concursal vigente, y tal y como se ha configurado históricamente, es precisamente un procedimiento que agrupa la totalidad del activo y del pasivo del concursado para tratar de lograr un acuerdo entre las partes para el pago, o en su defecto, liquidar el activo para satisfacer el mayor número posible de créditos. A ello, a la formación de la masa activa y pasiva, dedica la ley concursal todo su Título IV, de modo que, en éste caso, tanto por la formación de la masa activa, dónde la finca ya figuraba desde un principio con los correspondientes embargos, como en la de la masa pasiva, es impensable que pueda obviar el Administrador Concursal al acreedor «perjudicado» por la cancelación de los embargos. La ley concursal, impone toda una serie de actuaciones (arts. 85 y siguientes), que determinan la personación de los créditos, y la formación de la lista de acreedores, cuyo peso corresponde básicamente al Administrador Concursal, para determinar exactamente quienes son los acreedores, y el carácter y el importe de sus créditos. Precisamente, el hecho de que el presente concurso se encuentre en fase de liquidación, como resulta del propio Registro, supone (ex art. 111 Ley Concursal), que han transcurrido los plazos para la impugnación de la lista, y que esta es definitiva. Cuando el Administrador Concursal, en sus manifestaciones recogidas en la compraventa, hace constar que el acreedor con los créditos anotados ha sido parte en el procedimiento y que conoce que se va a proceder a la venta directa del bien, no hace sino reiterar un hecho que resulta de la propia naturaleza del procedimiento concursal, y que le consta con total certeza, por haber sido él el encargado de la formación de la lista de acreedores del concurso, la cual está definitivamente cerrada; y porque es a la Administración concursal a quien corresponde en el procedimiento el efectuar las comunicaciones con los acreedores y notificarles el estado de la realización de los bienes. A estos efectos, se une al expediente la presentación de los Acreedores presentados en el procedimiento, con sello del Juzgado, presentada por la administración concursal en su momento. En este caso el acreedor que ostenta los embargos se persono en el procedimiento mediante procurador y abogado. La comunicación de crédito que realizó en su día comprendía principalmente créditos con privilegio especial por préstamos hipotecarios concedidos al concursado para la compra de otro inmueble. En consecuencia, el Banco Popular S.A. aparte de tener comunicación por parte de la Administración Concursal de las gestiones y fases en que se ha encontrado el procedimiento, también ha sido notificado a través de su procurador de todos los escritos presentados en el Juzgado, así como de todas las providencias, diligencias y autos, incluida la autorización previa de venta, señalada en el 1o de los hechos expuestos, en la que se recoge expresamente que se notifique a todas las partes personadas. En este punto, también cabe señalar que en la solicitud de venta anticipada esta Administración Concursal pedía expresamente que se diera traslado de la misma a todos los acreedores personados por si tenían alguna alegación u oferta mejor, y que la propia autorización de venta recoge expresamente el mandamiento de que se comunique a todas las partes interesadas. Pero es que aún imaginando un supuesto exactamente inverso, en que el Banco Popular no hubiera sido parte en el procedimiento, ello se habría debido a falta de diligencia en las actuaciones que la Ley Concursal le impone, y por tanto, haber quedado fuera de la lista de acreedores. La naturaleza del concurso como procedimiento universal hace que no sea posible permitir que la inacción o incomparecencia de algún acreedor aislado, pueda suponer la paralización del mismo. Y cuando el Juez ordena levantar esos embargos, a la vista de la compraventa presentada, es porque le consta que las manifestaciones de esa compraventa son exactas, y además, el principal responsable de su cumplimiento, es el propio administrador y manifestante. Por último, como alegaciones, que tal vez no añaden nada nuevo al recurso, pero ayudan a entender la situación del concurso y de los intereses en juego, se hace constar: 1º.—Que por la naturaleza del crédito hipotecario preexistente, por la situación del concurso, y por la situación económica general, no hay perjuicio alguno real para el tercero titular de los embargos, ni económico ni de ningún otro tipo. La propia entidad titular del crédito hipotecario, ha accedido a la liquidación del inmueble por el precio estipulado en la compraventa, y por un importe muy inferior al de la deuda hipotecaria, habiendo accedido a dar carta de pago parcial hasta donde alcanza el pago del precio (y continuando como acreedor ordinario en el concurso por el resto). Si hubiera sido posible obtener un mayor precio por éste bien, se le hubiera debido igualmente pagar a la acreedora hipotecaria, y aún si hubiera sobrante por el precio de la venta, nunca se pagaría directamente al titular de los embargos, por razón de los mismos: iría a la masa y se pagaría por el orden que corresponda a los distintos acreedores, con arreglo a las disposiciones generales de la liquidación. En cualquier caso es competencia y responsabilidad del Administrador Concursal el determinar los pagos que se hagan con la liquidez que se obtenga en el concurso. Señalando que todo ello debe de hacerse con arreglo al Artículo 154 y siguientes de la Ley Concursal. En el presente caso, al tratarse de un bien crédito con privilegio especial, conforme al Art. 155.1 de dicha ley, el importe obtenido irá a pagar dicho privilegio hasta donde alcance. Posteriormente es responsabilidad del Administrador Concursal rendir cuentas ante el Juzgado, donde se informara del resultado y saldo final de las operaciones realizadas (Art. 181 de la Ley Concursal). En el presente procedimiento al haberse abierto la fase de liquidación y presentado un plan de liquidación con posterioridad al inicio de las gestiones para la venta anticipada del inmueble. Esta Administración Concursal señalo que una vez realizada la venta (firmadas las escrituras, levantados los embargos, inscrito el bien y pagado el precio) lo pondrá de manifiesto en el Juzgado. 2º.—La compraventa condicionada al levantamiento de los embargos, que comenzó a tramitarse como una manera rápida de aportar fondos al concurso, y satisfacer al acreedor hipotecario, hace más de seis meses, es un instrumento para evitar la ejecución hipotecaria directa por la entidad de crédito, que determinará, con toda seguridad, la cancelación de los embargos posteriores. Si se trata de agotar ésta vía de la compraventa, es porque la realización de la misma ya ha supuesto mucho tiempo, y gastos, para todas las

partes, y volver a comenzar un procedimiento semejante para lograr exactamente el mismo fin, va contra los principios más básicos de la economía, y desde luego contra el espíritu del concurso en sí. Todo ello, unido al temor de que el comprador, que tiene en la actualidad el dinero para el pago del importe de la compraventa, bloqueado en una cuenta a la espera de la resolución de éste asunto (financiado parcialmente con un préstamo hipotecario sobre la finca objeto de todo éste procedimiento, ya presentado a inscripción, y por supuesto pendiente de inscripción definitiva), se retire finalmente de ésta operación. Esto haría, muy probablemente, que fuera la propia acreedora hipotecaria quien se adjudicara la finca (por un valor prácticamente semejante al que ha aceptado, pero sin percibir el dinero, debiendo señalarse), con todos los gastos e impuestos que ello implicaría, y para luego, seguramente, revenderla por un precio aún inferior. El perder un comprador dispuesto a aportar efectivo es una oportunidad que ni el Administrador Concursal ni el acreedor hipotecario se pueden permitir. Son cuestiones, tal vez extrarregistrales pero no extrajurídicas, que han determinado la actuación del Administrador Concursal desde el primer momento, y así como la del Juzgado. (...)».

IV

El registrador emitió informe el día 25 de junio de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 55 y 149 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia 10/2006, de 22 de diciembre, 2/2008, de 3 de julio y 5/2009, de 22 de junio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 1988, 12 de junio de 1989, 8 y 14 de noviembre de 1990, 12 de abril de 1991, 23 de marzo y 5 de mayo de 1993, 25 de marzo y 1 de abril de 2000, 21 de abril de 2006, 28 de noviembre de 2007, 3 y 6 de junio de 2009, 7 de junio y 8 de julio de 2010, 9 de mayo y 26 de octubre de 2011; 12, 16 (3.ª), 20 de febrero, 4 de mayo, 12 de junio, 8 de septiembre y 6 de noviembre de 2012, y 17 de enero, 14 de mayo y 11 de julio (4ª) de 2013.

1. Son hechos relevante para la resolución de este recurso lo siguientes:

a) Mediante auto de 19 de diciembre de 2012, antes de la apertura de la fase de liquidación, por el juez de lo Mercantil encargado del concurso en que está incurso el titular registral, y a solicitud de la administración concursal, se autoriza la enajenación de una finca, con subsistencia de la hipoteca que la grava.

b) Abierta la fase de liquidación, el administrador concursal con el conocimiento y consentimiento del deudor concursado, mediante escritura autorizada el 19 de febrero de 2013, vende la finca, quedando la eficacia de la venta y la obligación de pago del precio sujeta a la condición suspensiva previa de que se efectúe la aprobación judicial y se decrete el levantamiento de los embargos que gravan la finca, conforme al artículo 149.3 de la Ley Concursal.

c) La finca está gravada con una hipoteca, y dos anotaciones de embargo a favor de «Banco Popular Español, S.A.» En la escritura de compraventa el administrador concursal manifiesta que los embargos corresponden a créditos concursales que no gozan de privilegio especial, por lo que conforme al artículo 149.3 de la Ley Concursal procede su cancelación a la aprobación judicial de la venta, y que el acreedor con los embargos anotados ha sido parte en el procedimiento concursal y conoce que se va a proceder a la venta directa del bien, sin haber manifestado su oposición a la misma en ningún momento. Manifiesta, asimismo, que la entidad acreedora del préstamo hipotecario que grava la finca, cuyo capital asciende a 300.000 euros, ha accedido a la cancelación registral de la hipoteca, contra el cobro de 165.000 euros y que la enajenación de la finca se efectúa precisamente como forma de realización de dicho préstamo hipotecario, con la finalidad de proceder al pago parcial del crédito. Ninguno de estos extremos resulta acreditado.

d) Por providencia dictada por el juez de lo Mercantil con fecha 4 de marzo de 2013, a la vista de la escritura de compraventa, se ordena la cancelación de las dos anotaciones de embargo, expidiéndose a tal fin el correspondiente mandamiento por el secretario judicial. En adición al mandamiento presentado se hace constar que es firme.

e) El registrador suspende la inscripción de la compraventa por una serie de defectos que no son objeto de recurso, y califica también negativamente el mandamiento de cancelación por dos defectos, si bien el segundo se descompone, a su vez, en dos motivos claramente distintos: 1.º, porque no consta la aprobación judicial de la compraventa a que se refiere la providencia en los términos exigidos por el artículo 155 de la Ley; y 2.º, porque no se hace constar expresamente en el mandamiento ni en la adición al mismo por el Juzgado que las anotaciones de embargo cuya cancelación se ordena corresponden a créditos concursales que no gozan de privilegio especial, y porque tampoco consta que el titular de las anotaciones de embargo haya sido parte en el procedimiento concursal y conoce que se va a proceder a la venta directa del bien, sin haber manifestado su oposición a la misma. El recurrente limita su impugnación a este segundo defecto que, en consecuencia, constituye el objeto exclusivo del presente expediente (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. La única cuestión planteada en este recurso, por tanto, es si tras la venta directa de un bien del concursado, abierta la fase de liquidación, es preciso para la cancelación de dos anotaciones de embargo que pesan sobre el mismo acreditar que no se trata de créditos que gozan de privilegio especial, que el titular registral de las anotaciones ha sido parte en el

procedimiento concursal, conoce que se va a proceder a la venta directa del bien y no ha manifestado la oposición al mismo.

3. El artículo 43.2 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal, determina que –una vez declarado el concurso– hasta la aprobación judicial del convenio o la apertura de la liquidación, no se podrán enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa activa sin autorización del juez. Al mismo tiempo el artículo 149.3 admite que dentro de sus competencias el juez de lo Mercantil que lleva el procedimiento concursal puede autorizar liquidación de bienes, en cuyo caso en el auto de aprobación de la transmisión de los bienes o derechos realizados de forma separada acordará la cancelación de todas las cargas anteriores al concurso constituidas a favor de créditos concursales que no gocen de privilegio especial (cf. artículo 149.3 de la Ley Concursal).

Por otra parte el artículo 155.4 de la Ley señala que «La realización en cualquier estado del concurso de los bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial se hará en subasta, salvo que, a solicitud de la administración concursal o del acreedor con privilegio especial dentro del convenio, el juez autorice la venta directa o la cesión en pago o para el pago al acreedor privilegiado o a la persona que él designe, siempre que con ello quede completamente satisfecho el privilegio especial, o, en su caso, quede el resto del crédito reconocido dentro del concurso con la calificación que corresponda». Añade el citado precepto que si la realización se efectúa fuera del convenio, «el oferente deberá satisfacer un precio superior al mínimo que se hubiese pactado y con pago al contado, salvo que el concursado y el acreedor con privilegio especial manifestasen de forma expresa la aceptación por un precio inferior, siempre y cuando dichas realizaciones se efectúen a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada para el caso de bienes inmuebles y valoración por entidad especializada para bienes muebles. La autorización judicial y sus condiciones se anunciarán con la misma publicidad que corresponda a la subasta del bien y derecho afecto y si dentro de los diez días siguientes al último de los anuncios se presentare mejor postor, el juez abrirá licitación entre todos los oferentes y acordará la fianza que hayan de prestar.»

En la interpretación y aplicación de los citados preceptos debe además partirse de la base de la competencia del juez de lo Mercantil, encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (artículo 8 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal).

Deberá ser el juez del concurso el que deba llevar a cabo la calificación de los créditos, de acuerdo con la vis atractiva que ejerce su jurisdicción durante la tramitación del concurso y a la vista del informe que al efecto presenta la administración del concurso. Y es que, como señala la Exposición de Motivos de la Ley Concursal, «el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos».

Por lo que a sus deudas se refiere, este principio viene plasmado en el artículo 24 de la propia Ley al establecer lo siguiente en relación a la publicidad del concurso en el Registro de la Propiedad: «Practicada la anotación preventiva o la inscripción, no podrán anotarse respecto de aquellos bienes o derechos más embargos o secuestros posteriores a la declaración de concurso que los acordados por el juez de éste, salvo lo establecido en el artículo 55.1».

Por tanto la competencia del juez del concurso se extiende, en razón a su vis atractiva, en la medida necesaria no sólo para llevar a cabo las ejecuciones singulares, sino para ordenar también la cancelación de los embargos y anotaciones practicadas en las mismas, de manera que la regla general de que la competencia para cancelar una anotación preventiva la tiene el mismo juez o Tribunal que la hubiera ordenado (cfr. artículo 84 de la Ley Hipotecaria), debe ceder a favor de esta competencia del juez del concurso como consecuencia del procedimiento universal de ejecución, calificación de competencia que podrá hacer el registrador al amparo en el artículo 100 de la Ley Hipotecaria.

4. No obstante, la regla general de imposibilidad de seguirse ejecuciones separadas durante la sustanciación del concurso no es una norma absoluta sino que tiene excepciones. Así el artículo 55 de la Ley Concursal dispone en su apartado 1 que «declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor». Pero admite que hasta la aprobación del plan de liquidación, podrán continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución en los que se hubiera dictado diligencia de embargo y las ejecuciones laborales en las que se hubieran embargado bienes del concursado, todo ello con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, siempre que los bienes objeto de embargo no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. Las actuaciones que se hallaran en tramitación quedarán en suspenso desde la fecha de declaración de concurso, sin perjuicio del tratamiento concursal que corresponda dar a los respectivos créditos (artículo 55.2).

Y añade en su apartado 3.º que «cuando las actuaciones de ejecución hayan quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, el juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado».

Este respeto a la ejecución aislada en el caso de las derivadas de providencia administrativa de embargo anteriores al concurso, se traduce en un régimen especial en materia de cancelaciones, de manera que la posibilidad que tiene el juez del concurso de ordenar cancelaciones en las ejecuciones que quedan suspendidas, no la tiene cuando se trata de cancelaciones de embargos susceptibles de ejecución separada. Así, el artículo 55.3 de la Ley Concursal termina diciendo con claridad que «el levantamiento y cancelación no podrá acordarse respecto de los embargos administrativos».

Lógicamente, atendiendo a la finalidad de la norma, habrá que entender que la imposibilidad de cancelación de tales embargos administrativos está referida a los que gozan de ejecución aislada, que son los trabados antes de la declaración concursal y que recaen sobre bienes no afectos. Entre tales excepciones no se cuentan, por tanto, los embargos por créditos ordinarios que, en consecuencia, quedan sometidos a la regla general de su cancelabilidad por mandato del juez del concurso (*exceptio confirmat regulam in contrarium*), cancelación que, en todo caso, queda sometida además a una triple condición: a) que la decrete el juez del concurso a petición de la administración concursal, b) que concurra como causa habilitante el hecho de que el mantenimiento de los embargos trabados dificulte gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado, y c) la audiencia previa de los acreedores afectados, lo que, como se verá, resulta relevante a los efectos de la resolución del presente recurso.

5. En el caso de este expediente, se pretende la cancelación de dos anotaciones de embargo a favor de un banco tras la venta de un bien de la masa activa del concurso. No se trata de acreedores que pueden seguir ejecución singular o aislada y tampoco se trata de créditos que gocen de privilegio especial con arreglo al artículo 90 de la Ley, lo que conduce a la estimación del recurso en relación con la primera de las dos partes en que se descompone el defecto recurrido (falta de constancia del carácter no privilegiado del crédito garantizado con la anotación que se pretende cancelar), toda vez que, por un lado, el reconocimiento y la propuesta de calificación de los créditos corresponde a la administración concursal, bajo la supervisión del juez del concurso (cfr. artículos 35.4 y 86 y siguientes de la Ley Concursal), siendo así que el primero declara expresamente en la escritura de compraventa que tales créditos no tienen el carácter de privilegiados y el segundo avala tal afirmación al dictar la posterior providencia por la que se ordena la cancelación de las correlativas anotaciones, decisión judicial que presupone necesariamente el carácter no privilegiado de tales créditos (cfr. artículos 55.3 y 149.3 de la Ley Concursal). Por otro lado, ningún dato de los obrantes en el Registro o en la documentación presentada permite contradecir dicha afirmación y carácter al no poder apreciar su subsunción en ninguno de los supuestos que se recogen en el artículo 90 de la misma Ley al hacer la enumeración de los créditos que gozan de privilegio especial.

6. Resta por analizar la segunda parte en que se descompone el defecto recurrido, esto es, si se precisa o no determinar en el mandamiento de cancelación que el titular de las anotaciones de embargo que se pretenden cancelar han sido notificados a tal efecto sin haber formulado oposición. No puede negarse el derecho de audiencia y de oposición de los acreedores que cuentan a su favor con la medida cautelar de una anotación preventiva llamada a ser cancelada. Como se ha indicado supra el párrafo 3º del artículo 55 de la Ley Concursal establece que «cuando las actuaciones de ejecución hayan quedado en suspenso conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores [suspensión que sin duda afecta a las ejecuciones en cuyos procedimientos se acordó las respectivas anotaciones ahora consideradas], el juez, a petición de la administración concursal y previa audiencia de los acreedores afectados, podrá acordar el levantamiento y cancelación de los embargos trabados cuando el mantenimiento de los mismos dificultara gravemente la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado», norma por lo demás que, en lo relativo al requisito de la previa audiencia de los acreedores afectados, resulta concomitante con el principio del tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y con el de salvaguardia judicial de los asientos registrales del artículo 1, párrafo 3, de la misma Ley.

El mismo derecho de audiencia se establece en el apartado 3 del artículo 155 de la Ley Concursal, que contempla la posibilidad de proceder dentro del concurso, incluso antes de la fase de liquidación, a la enajenación de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial, con autorización judicial y «previa audiencia de los interesados» (posibilidad que, por lo demás, está sujeta a distintas variantes y requisitos: con subsistencia del gravamen o sin ella, mediante subasta o mediante venta directa, en caso de que quede íntegramente satisfecho el privilegio, etc, extremos sobre los que ahora no procede entrar por no guardar relación directa e inmediata con la calificación en la parte que ha sido recurrida ex artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

E igual cautela se impone cuando, una vez producida la apertura de la fase de liquidación, y en caso de ausencia de aprobación del plan de liquidación o en caso de falta de previsión en el plan aprobado, se hayan de aplicar las reglas supletorias del artículo 149 de la Ley Concursal, cuya regla 3ª (apartado 1) establece que los bienes y derechos del concursado «se enajenarán, según su naturaleza, conforme a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio». Disposición que remite, en el caso de enajenación mediante subasta, a lo establecido en el artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que impone la preceptiva comunicación a los titulares de los asientos posteriores al del derecho del ejecutante, y en los casos de realización mediante convenio entre el deudor y el acreedor, como medio alternativo de realización del valor del bien, a lo previsto en el apartado 3 del artículo 640 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual «Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta», previsión que es igualmente aplicable en el ámbito de la ejecución directa sobre bienes hipotecados (vid. artículo 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin perjuicio de la necesaria autorización judicial previa, requisitos de publicidad, y demás particularidades resultantes del apartado 4 del artículo 155 de la Ley Concursal.

Tampoco cabe duda alguna de que esta actuación de notificación a los titulares de los embargos que se pretende cancelar es uno de los trámites de obligada calificación por parte del registrador (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), ni de que del mandamiento calificado no resulta constancia alguna de que el acreedor titular de las reiteradas anotaciones preventivas haya sido notificado para que pueda alegar en contrario o recurrir la decisión de cancelación, aunque el recurrente manifiesta, sin acreditarlo, que sí ha existido. Por tanto, en tales circunstancias no puede estimarse el recurso interpuesto en este segundo extremo, sin perjuicio de que el defecto podrá ser subsanado fácilmente acreditando en debida

forma la notificación al Banco Popular del trámite indicado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto a la primera parte del defecto impugnado, revocando la calificación en tal extremo, y desestimar el recurso en cuanto a la segunda parte del mismo defecto, confirmando en tal extremo la calificación registral, en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 11 -

10352 *Resolución de 5 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 15, por la que se deniega la cancelación de una anotación preventiva solicitada en una instancia privada. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don F. H. M., abogado, en representación de la sociedad «Hidalgo y Ferreira, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Enrique Albert Piñolé, por la que se deniega la cancelación de una anotación preventiva solicitada en una instancia privada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, don José Usera Cano, el día 2 de agosto de 2012, número de protocolo 1943, la mercantil «Tria A.I.L.V., S.L.» cede a la sociedad «Hidalgo y Ferreira, S.L.» el derecho de opción de compra que ostentaba sobre la finca registral 15.313 del registro de la propiedad de Madrid número 15, adquirido por escritura otorgada ante el mismo notario el 29 de junio de 2011; y en el mismo acto doña M. P. N. G., titular de la finca y concedente de la opción y la cesionaria del derecho proceden a formalizar, en ejercicio del derecho, la venta y transmisión de la finca. El precio de la compra se satisface en parte por la prima de la opción, que se abonó en la escritura de constitución del derecho, correspondiendo el resto del precio a la deuda total del préstamo con garantía hipotecaria reseñada en el apartado cargas en la cual se subroga la adquirente.

II

La referida escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15 el día 8 de noviembre de 2012 quedando subsistente la hipoteca reseñada en el apartado cargas y una anotación preventiva de embargo letra A de 24 de enero de 2012, extendida con posterioridad a la inscripción del derecho de opción cuyo ejercicio se realizó mediante la escritura señalada.

III

Presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15 instancia suscrita por don F. H. M. en representación de la titular registral «Hidalgo y Ferreira, S.L.» de fecha 25 de abril de 2013 por la que se solicita la cancelación de la anotación preventiva de 24 de enero de 2012 por entender que la misma debió ser cancelada como consecuencia del ejercicio de la opción de compra fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada número: 2223 Asiento N° 583 Diario: 95 Fecha de entrada: 16/04/2013 a las 15:05 Presentante: Hidalgo Ferreira SL. Documento: Instancia Privada cancelación embargo. Presentado en este Registro el documento arriba relacionado el Registrador que suscribe previa consulta del Registro y calificación del documento ha resuelto denegar su inscripción por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho que constituyen defecto insubsanable: Hechos: Primero: Se recibe por correo en este Registro y se presenta a las 15:05 horas del día 26 de abril de 2013 instancia suscrita con fecha 25 de abril de 2013 por Don F. H. M. como Administrador Único de la sociedad «Hidalgo y Ferreira S.L.» por la que se solicita se proceda a la cancelación de la anotación de embargo ejecutivo letra A de 24 de enero de 2012 que grava la finca registral 15.313 de este Registro de la Propiedad Número Quince de los de Madrid. Dicha presentación motiva el asiento 583 del Diario 95. No se acredita la representación alegada pero ha sido verificada la misma a través de consulta al Registro Mercantil por el Registrador que suscribe. Se acompaña copia de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de mayo de 2011 y nota simple informativa de la relacionada finca. Segunda: Del historial registral de la finca 15.313 resulta: a) Que

la finca se encontraba inscrita a favor de doña M. P. N. G. con carácter privativo por título de compra según su inscripción 3ª. b) Que constituyó hipoteca en garantía de un préstamo de veintiocho mil euros. La devolución del capital prestado se realizaría por la parte prestataria en cuatro pagos representado, sin que implique duplicidad del crédito, por cuatro letras de cambio, debidamente aceptadas. La hipoteca se constituyó a favor de Don A. A. A., con carácter privativo, como primer tenedor y a favor de los futuros tenedores de las letras de cambio, todo ello según su inscripción 4ª e) Que se inscribió una opción de compra, que se pactó como derecho real de compra y así se inscribió, a favor de la mercantil denominada «Tria A.I.L.V. S.L.–representada por su Administrador Único Don A. A. A. todo ello según su inscripción 5ª. Dicha opción de compra fue inscrita por el Registrador que suscribe, pese a contemplar la posibilidad de que encerrara un pacto comisorio, por entender que no tiene el Registrador facultades para presumir tal actuación pese a que en los negocios jurídicos inscritos siempre intervenía la misma persona en diferentes condiciones y representaciones. d) Que se anotó embargo a favor de la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja» decretado en fecha 16 de septiembre de 2011. Dicha anotación fue ordenada por el Juzgado de Primera Instancia Número 64 de Madrid por mandamiento expedido el día 27 de septiembre de 2011 presentado en este Registro de la Propiedad el día 20 de diciembre siguiente, todo ello según resulta de la anotación letra A practicada con fecha 24 de enero de 2012. e) Que se transmitió el derecho real de opción de compra a «Hidalgo Ferreira S.L.»: Dicha sociedad ejercitó la opción de compra en la que A. A. A. representó a la dueña de la finca doña M. P. N. G. en base a la representación que le confirió en la escritura de constitución del derecho de opción, todo ello según resulta de la inscripción 6ª f) Que el precio de la compraventa fue de treinta y seis mil euros satisfechos de la siguiente forma: a) Dos mil euros, que fueron satisfechos en la fecha del otorgamiento de la escritura de opción de compra, como prima de la opción y parte del precio de la compraventa a ejecutar; y b) Treinta y cuatro mil euros, corresponden a la deuda total del préstamo hipotecario que grava la finca de este número en la que se subroga la parte compradora. Fundamentos de Derecho. Primero: Se deniega la cancelación de la anotación preventiva de embargo solicitada en aplicación de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 19-9-71, 7-12-78, 28-9-82, 10-4-87, 7-12-89, 8-6-98, 18-4-2002, 11-6-2002 y también se deduce de las resoluciones de 21-2-2005, 22-4-2005, 16-6-2009, 4-9-2009, 18-5-2011 y 26-12-2012 que alude al examen caso por caso y de las Sentencias del Tribunal Supremo de 10-9-98 y 11-4-2002, todo ello en relación con los criterios generales establecidos en los Artículos 175.6 y 236.k.2 del Reglamento Hipotecario y 672.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dado que no se acredita consignación ni depósito de cantidad alguna a disposición del acreedor embargante. Obsérvese que el decreto de embargo, el mandamiento, la presentación en el Registro y la anotación practicada son anteriores a la escritura de ejercicio de la opción, por tanto no es el mismo caso contemplado por la Resolución de 18 de Mayo de 2011 que se alega y que además solo resulta del Registro una deuda hipotecaria de veintiocho mil euros, pues ni se justifica que se haya incurrido en mora ni en costas y gastos dado que no aparece ningún asiento que refleje la ejecución de la hipoteca, a pesar de haber transcurrido los plazos de vencimiento de las letras. Contra esta (...). Madrid, a nueve de mayo del año dos mil trece. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

IV

La anterior nota de calificación, que fue notificada el 16 de mayo de 2013, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por en virtud de escrito que fue presentado en Oficina de Correos el día 14 de junio de 2013 teniendo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 15 el día 18 de junio de 2013 por el que se alega que la anotación debió ser cancelada de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado que a modo indicativo se recogen en los fundamentos de Derecho de la Resolución de 18 de mayo de 2011.

V

El registrador emitió su informe el día 20 de junio de 2013 manteniendo la calificación negativa recurrida y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 44, 71, 79.2 y 118 de la Ley Hipotecaria; 175.6 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 11 de abril de 2002; y las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de diciembre de 1955, 7 de diciembre de 1978, 28 de septiembre de 1982, 10 de abril y 21 de diciembre de 1987, 6 de mayo y 8 de junio de 1998, 27 de marzo de 2000, 18 de abril y 11 de junio de 2002, 23 de abril de 2003, 21 de febrero y 22 de abril de 2005, 23 de abril y 9, 10 y 11 de julio de 2007, 16 de febrero, 7 y 17 de abril de 2008, 13 de marzo y 4 de septiembre de 2009; y 18 de mayo de 2011.

1. En el presente expediente se debate sobre si por el ejercicio, mediante otorgamiento de escritura de venta, de una opción de compra inscrita en el Registro de la Propiedad puede cancelarse una anotación de embargo tomada con posterioridad a la inscripción de la opción pero con anterioridad al ejercicio de la misma, sin que medie consignación alguna. El precio de la escritura otorgada en ejercicio de la opción consiste parte en la prima de la opción pactada a la constitución

del derecho y parte en la subrogación en una hipoteca vigente anterior, que se constituyó en garantía de unas cambiales ya vencidas que no constan haber sido insatisfechas y por principal inferior al importe en que se subroga la adquirente.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (ver por todas Resolución de 18 de mayo de 2011 y demás citadas en los «Vistos») que una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo –en este caso existe una anotación preventiva de embargo-, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. En definitiva, cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede, es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación del embargo es sólo una inevitable consecuencia de la extinción del derecho embargado. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6 Reglamento Hipotecario).

En efecto, aun cuando ni la Ley Hipotecaria ni su Reglamento regulan la cancelación de los derechos reales, cargas y gravámenes extinguidos como consecuencia de la consumación del derecho de opción, esta cuestión ha de ser resuelta teniendo en cuenta los principios generales, y en especial los hipotecarios, que informan nuestro ordenamiento jurídico, como ya se puso de manifiesto en la Resolución de 7 de diciembre de 1978.

3. El núcleo de la cuestión planteada consiste en determinar si en este caso resulta necesario el depósito y de ser así con qué importes debería efectuarse. Se desprende de la escritura que no se requiere consignación alguna, puesto que de la cantidad que constituye el precio de la finca se practican diversas deducciones, por lo que finalmente nada se abona al vendedor.

El principio de consignación íntegra del precio establecido por diversas Resoluciones –entre ellas las de 11 de junio de 2002–, debe impedir pactos que dejen la consignación y su importe al arbitrio del optante, pero no puede llevarse al extremo, pues implicaría, so pretexto de proteger a los titulares de los derechos posteriores a la opción, perjudicar al propio titular de la opción, que goza de preferencia registral frente a ellos. Así pues es necesario analizar los eventuales pactos establecidos sobre este particular.

a) Deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla. Se trata de un pacto bastante frecuente en la práctica, especialmente en un momento de incertidumbre en el mercado inmobiliario, que incentiva a quien adquiere el derecho de opción, al permitirle, si finalmente lo ejercita, aprovechar las cantidades que abonó para adquirir la propia opción. Al constar en el Registro que la cantidad pagada por el otorgamiento de la opción se deducirá del precio, si se ejercita tal derecho, cualquier titular de un derecho posterior tiene conocimiento de que tal cantidad no se consignará.

b) Deducción del importe de cargas anteriores a la propia opción, que son asumidas o satisfechas por el optante. La cuestión fue tratada por la Resolución de 4 de septiembre de 2009, que permitió detracer de las cantidades que deben ser consignadas el importe de aquellas cargas en las que se subroga el adquirente, en los términos del artículo 118 de la Ley Hipotecaria. Lo contrario, señalaba dicha Resolución, supondría un enriquecimiento injusto a favor del titular de la carga posterior, y el correlativo perjuicio para el optante, todo ello sobre la base del precio inscrito para el ejercicio de la opción.

En principio la misma respuesta debería darse al caso presente, en que el importe de la prima forma parte del precio del ejercicio de la opción y el optante asume la obligación de pagar las cargas preferentes a la opción.

4. Sin embargo, en el supuesto de hecho de este expediente concurren circunstancias que no se dieron en el caso de la Resolución de 18 de mayo de 2011, como son las siguientes: a) quien ejerce el derecho de opción de compra es causahabiente del titular de la opción, que compró en escritura estando ya anotado el embargo sobre la finca; b) el ejercicio de la opción se realiza igualmente con posterioridad a la anotación del embargo; c) la subrogación se produce en una obligación vencida, de la que no consta registralmente su ejecución, por cantidad superior a la responsabilidad hipotecaria por principal.

Todas estas circunstancias conllevan la desestimación del recurso, pues quien ejercita la opción había adquirido este derecho con posterioridad a la anotación de embargo, y por tanto sujeta a la misma y sin perjuicio de los derechos del anotante (cfr. artículo 71 Ley Hipotecaria). El mero hecho del ejercicio de la opción después de tomada anotación preventiva, supone el arrastre de la carga; cuestión distinta sería que no sólo la opción sino también la formalización de la compraventa con la consiguiente tradición del inmueble hubiera tenido lugar con anterioridad a la anotación del embargo (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 2002).

5. Finalmente, en cuanto a la subrogación en la hipoteca anterior, para que no sea necesario consignación es preciso que las cantidades satisfechas por estos conceptos no sean superiores a las correspondientes coberturas hipotecarias. Dentro de dichos límites, es posible deducir no sólo el importe del principal, sino también de aquellos otros conceptos garantizados por la hipoteca que hayan podido devengarse y se acrediten. Pero resulta que en el supuesto de hecho de este expediente se excede la cifra de responsabilidad hipotecaria por principal, sin acreditación del devengo de las demás cantidades que se dicen devengadas por costas y gastos, sin que registralmente conste la ejecución de la hipoteca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de

aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 12 -

10353 *Resolución de 5 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de partición hereditaria en cuanto la cancelación de una condición resolutoria. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. G. B.V., apoderado por doña M. F. P y don J. A. Z. F., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 2, don Luis Enrique Nevado Vacas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de partición hereditaria en cuanto la cancelación de una condición resolutoria.

Hechos

I

En Sevilla, el 17 de enero de 2013, ante el notario don Antonio Izquierdo Meroño, se otorgó escritura de protocolización de operaciones particionales practicadas al fallecimiento de don J. Z. G., por doña M. F. P. y don J. A. Z. F., en cuya cláusula quinta solicitan la cancelación conforme al artículo 82, 5 de la Ley Hipotecaria, entre otras, de la condición resolutoria que grava la finca registral 16.858, por procedencia de las matrices fincas registrales 1.702 y 1.703 y que reza así: «Como procedente de la casa de que forma parte, se halla gravado, con la condición en orden a su edificación, consistente en que si sobre los terrenos cedidos por el Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla al Instituto Nacional de la Vivienda, para la ejecución del Plan de construcción de cinco mil viviendas protegidas, no se cumple el fin que se destinan dichos terrenos, revertirán al Patrimonio Municipal, según resulta de la inscripción primera de la finca 13272, folio 1, tomo 547, libro 197 de Sevilla».

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 2 el 19 de abril de 2013, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada: 1457. Diario 303/168. Fecha entrada 19/04/2013. Documento Escritura autorizada en Sevilla por don Antonio Izquierdo Meroño con fecha 17/01/2013, protocolo número 91/13 Hechos: 1) En la fecha indicada, se presentó para su Inscripción por vía telemática, la Escritura de Herencia al principio relacionado. 2) En la precedente Escritura se formaliza la herencia testada al fallecimiento de don J. Z.G. 3) En el precedente documento se intentarían entre otras fincas, la descrita bajo la letra A-1), única que corresponde a esta demarcación registral, finca número 16.858. 4) En la Estipulación Quinta de la precedente Escritura, se solicita la cancelación de una condición resolutoria, que grava la finca, registral 16.858. 5) Consultados los Libros del Registro, resulta que las fincas matrices 1.702 y 1.703, de las cuales procede, tras diversas modificaciones hipotecarias, la citada finca registral 16.858. Como digo, en las inscripciones primeras de dichas fincas matrices, constan, entre otros los siguientes extremos: Que el Ayuntamiento de Sevilla, llevando a efecto el acuerdo del Pleno de la Corporación, cedió gratuitamente las dos expresadas fincas registrales, al Instituto Nacional de la Vivienda, para la ejecución del plan de construcción de 5.000 viviendas protegidas Es condición especial de esta cesión, la que de los terrenos revertirán al Patrimonio Municipal en el caso de que no se realice o cumpla el fin a que se destina. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del notariado, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación: Suspendida la cancelación de la condición resolutoria solicitada en el presente documento, por observarse los siguientes defectos de carácter subsanable: 1) Como resulta de lo antes expuesto, estamos en presencia de un derecho de reversión y no de una condición resolutoria como se indica en la precedente Escritura. 2) No se ha acreditado fehacientemente y mediante documento auténtico, que se ha finalizado la construcción de las 5.000 viviendas protegidas. Hecho que fue elevado por las partes contratantes, a la categoría de condición especial de la cesión gratuita que nos ocupa. Teniendo en cuenta por lo demás, que esa acreditación es esencial para poder consignar en Registro, la cancelación del derecho de Reversión antes expresado. 3) Que de acceder a la cancelación registral solicitada, se estaría cancelando frente a terceros, el mencionado derecho de reversión. Y esta cancelación requiere del consentimiento del titular registral, como declaró la Resolución de la D. G. R. N. de fecha 8 de mayo de 1992. 4) Que en cuanto a la prescripción del plazo para revocar la cesión gratuita que nos ocupa, no puede ser apreciada directamente por el Registrador, ya que al ser un hecho que se produce fuera del Registro, su apreciación queda sujeta a la competencia de los Tribunales de Justicia. (Resolución de la D. G. R. N. de fecha 26 de abril de 2.006). 5) Que el procedimiento especial y excepcional del artículo 82, párrafo quinto, de la L. H., va

referido únicamente a la cancelación por caducidad, de las hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado. Pero no a la posibilidad de cancelar un derecho de reversión, como el que nos ocupa. 6) Que es Doctrina reiterada de la D. G. R. N, que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 L. H.) y que con carácter general los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (arts. 40 y 82 de la L. H.). Por todo ello, se suspende la cancelación del derecho de reversión pactado e inscrito, por el defecto subsanable de no constar en los documentos calificados, el consentimiento del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla para dicha cancelación. Ni haberse aportado Resolución Judicial firme en procedimiento entablado contra dicho Ayuntamiento, en la que se ordene la cancelación del mencionado derecho de reversión. Esta suspensión se practica en base a los artículos y Resoluciones de la D. G. R. N. antes expresados. Posible subsanación: Aportar Certificación expedida por el Ayuntamiento de Sevilla, en la que se haga constar que al haber sido construidas las 5.000 viviendas protegidas en la barriada de "El Tardón", se ha cumplido la condición especial pactada en la cesión gratuita de dichos terrenos al Instituto Nacional de la Vivienda. Y que en consecuencia, presta su consentimiento expreso para la cancelación del derecho de reversión pactado en la mencionada cesión gratuita, el cual fue objeto de inscripción registral en las inscripciones 1.ª de las fincas registrales 1.702 y 1703. E inscrito el precedente documento a excepción de lo antes suspendido y de conformidad con su presentante, pero sólo en cuanto a la finca descrita bajo la letra A-1), al folio 159, del tomo 1.722, libro 1.071 de Sevilla, finca número 16.858, inscripción tercera. En su virtud inscribo el pleno dominio de dicha finca, a favor de doña M. F. P., por el título de herencia y con carácter privativo. Y puesta nota de afección por la autoliquidación del Impuesto. Contra esta (...). Sevilla a 30 de abril de 2013. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Luis Enrique Nevado Vacas».

III

Contra la siguiente calificación, don J. G. B. V., apoderado por doña M. F. P y don J. A. Z. F. en el propio documento calificado, interpone recurso mediante escrito remitido a esta Dirección General el 30 de mayo de 2013, presentando fotocopia simple de la documentación de conformidad con el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la Gerencia Territorial de Andalucía en Sevilla, del Ministerio de Justicia, el día 31 de mayo de 2013. Mediante diligencia de mejor proveer dictada el 4 de junio de 2013 y remitida al recurrente el día 10 de junio, se le requiere para que en el plazo de diez días a que hace referencia el artículo 71 de la Ley 30/1992 antes reseñada, aporte original o testimonio de la documentación calificada, notificándose al registrador la interposición del recurso y la diligencia dictada, lo que tiene entrada en el Registro el día 14 de junio de 2013, remitiéndose la documentación aportada a través de la Gerencia Territorial de Andalucía en Sevilla, del Ministerio de Justicia, que se recibe en el Registro el 21 de junio de 2013. El recurrente, con fecha 20 de junio de 2013, presenta de conformidad con el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la Gerencia Territorial de Andalucía en Sevilla, fotocopia compulsada por el encargado del Registro del Ministerio de Justicia, Gerencia de Sevilla, de la escritura calificada. Dicha documentación tuvo entrada en esta Dirección, siendo remitida al registro el día 27 de junio, recibándose en el mismo con fecha 1 de julio siguiente.

En el escrito de recurso, el recurrente alega, resumidamente, Que el registrador manifiesta que estamos ante un derecho de reversión y no ante una condición resolutoria cuando el derecho de reversión se contempla en nuestro ordenamiento jurídico solo para el caso de Expropiación Forzosa, no citándose en ninguna otra norma distinta a la Ley de 16 de diciembre de 1954; Que en el caso que nos ocupa aunque se diga que los terrenos revertirán, no es una expresión jurídica en sentido estricto sino que nos encontramos ante un acuerdo voluntario de las partes que, con independencia de su denominación, es una condición resolutoria en la que el incumplimiento del fin para el que fueron cedidos los terrenos determinara que volverán a la propiedad del Ayuntamiento; Que como tal condición está sujeta a caducidad, habiéndose producido ya está, no teniendo sentido, 58 años después, el empeño del registrador en que se le aporte la certificación del Ayuntamiento ya que este, de no haberse cumplido lo pactado, habría tenido tiempo de sobra para hacer valer sus derechos; Que es público y notorio que la barriada a la que pertenece la finca se terminó de construir en el año 1957 y que se construyeron todas las viviendas pues así fue publicado en muchos diarios, añadiendo el recurrente que seguramente debe constar publicado en algún diario oficial; y, Que al ser cinco mil viviendas también debe constar su terminación en el Registro, siendo sorprendente que no se haya dado nunca el caso con ningún otro propietario, que de haberse producido solo podría haberse resuelto por caducidad o por aportación de la certificación del Ayuntamiento, con lo cual no habría obstáculos para proceder ahora a la cancelación.

IV

El registrador emite su informe con fecha 3 de julio de 2013, en el que como consideraciones previas a la estricta defensa de la nota indica, básicamente, que la escritura se aporta inicialmente por fotocopia, que posteriormente, la remisión de la documentación incluye entre otros documentos, «fotocopia compulsada por el encargado del registro del Ministerio de Justicia, Gerencia de Sevilla», en dicha compulsada no aparece fecha alguna ni se identifica debidamente la persona que la realiza, por ello plantea como cuestión previa si procede o no tener por desistido de su petición al recurrente. En cuanto

a la nota de calificación, se ratifica en el carácter de reversión del derecho inscrito a favor del Ayuntamiento, relacionando numerosas disposiciones que regulan este derecho para casos distintos a la expropiación, señala que el recurso debe circunscribirse a los pactos y estipulaciones objeto de suspensión en la nota de calificación y en ese sentido se ratifica en el contenido de la misma.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1255, 1964 y 1973 del Código Civil; 1, 18, 23, 40 y 82 de La Ley Hipotecaria; 177 de su Reglamento; 35, c) y 38, 5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 8 del Real Decreto 772/1999, de 9 de mayo, modificado por el Real Decreto 136/2010, de 12 de febrero, por el que se regula la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones ante la Administración General del Estado, la expedición de copias de documentos y devolución de originales y el régimen de las oficinas de Registro; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 24 de febrero de 1995, 4 de noviembre de 1999, 13 de abril de 2002, 18 de noviembre de 2003 y 22 de agosto de 2011 y de 28 de noviembre de 1978, 20 de abril y 31 de julio de 1989, 26 de abril y 18 de mayo de 2006, 26 de octubre de 2007, 23 de enero y 17 de octubre de 2008, 14 de julio de 2010, 27 de junio de 2012 y 6 de julio de 2013.

1. Es objeto de debate en este expediente si es posible la cancelación de una condición resolutoria por transcurso del plazo para su ejercicio sin consentimiento de su titular registral.

2. Como cuestión preliminar es necesario abordar la consideración previa al informe que hace el registrador en cuanto a la procedencia o no de tener por desistido al recurrente puesto que, entre la documentación aportada al recurso, se incluye la fotocopia compulsada por el encargado del Registro del Ministerio de Justicia, Gerencia de Sevilla del título calificado, y en dicha compulsada no aparece fecha alguna ni se identifica debidamente la persona que la realiza. Como se ha relacionado anteriormente mediante diligencia de mejor proveer dictada el 4 de junio de 2013 y remitida al recurrente el día 10 de junio, se le requiere para que en el plazo de diez días a que hace referencia el artículo 71 de la Ley 30/1992, aporte original o testimonio de la documentación calificada, ya que al escrito de interposición de recurso inicialmente se acompañó fotocopia no adverbada de la escritura. Cumplido en plazo, el 20 de junio, el requerimiento, procede valorar si la documentación aportada es suficiente a efectos de este recurso.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que debe cumplirse lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria que exige la aportación del título objeto de la calificación en original o por testimonio, pues difícilmente puede confirmarse o revocarse aquella calificación si no es examinando el documento que la motivó, ahora bien no cabe desconocer que el procedimiento registral se articula en nuestro ordenamiento como un procedimiento de carácter especial, regulado en la Ley Hipotecaria, si bien le será aplicable la legislación sobre Procedimiento Administrativo Común cuando aquélla se remita específicamente a ella.

En este sentido, hay que estar a lo dispuesto en los artículos 35.c) y 38.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en orden a los derechos de los ciudadanos en sus relaciones con la Administración, y concretamente en cuanto a la aportación de documentos al procedimiento, destacando el derecho a obtener copia sellada de los documentos que presenten, aportándola junto con los originales, así como a la devolución de éstos, salvo cuando los originales deban obrar en el procedimiento. En este punto hay que tener así mismo en cuenta lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 772/1999, de 9 de mayo, modificado por el Real Decreto 136/2010, de 12 de febrero, por el que se regula la presentación de solicitudes, escritos y comunicaciones ante la Administración General del Estado que dispone: «1. Cuando las normas reguladoras de un procedimiento o actividad administrativa requieran la aportación de copias compulsadas o cotejadas de documentos originales, el ciudadano podrá ejercer su derecho a la inmediata devolución de estos últimos por las oficinas de registro en las que se presente la solicitud, escrito o comunicación a la que deba acompañar la copia compulsada, con independencia del órgano, entidad o Administración destinataria».

El artículo 327 de la Ley Hipotecaria exige para la interposición del recurso, la presentación de original o testimonio del documento, está claro por tanto que no es necesaria la aportación del original al recurso, ahora bien hay que examinar si la copia compulsada a que hacen referencia las normas antes relacionadas cumple los requisitos del testimonio del título, en este caso un documento notarial, que señala el citado artículo.

La compulsada, es el resultado de una operación del cotejo que realiza un funcionario público encargado de recibir documentos. El artículo 8 del Real Decreto 772/1999, que desarrolla los artículos 35.c), 38, 46 y 70.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de aplicación en la Administración General del Estado, se refiere a los funcionarios del registro, sin designación de un cargo concreto (de hecho se refiere a las oficinas del registro), como los encargados de compulsar, y sólo procede la compulsada, previo cotejo, de aquellos documentos que se presenten en el Registro correspondiente de cualquiera de los organismos a que hace referencia el artículo 2 de la propia norma para su recepción y con la finalidad de su posterior tramitación ante la Administración correspondiente. El objetivo del artículo 35.c) de la Ley 30/1992 es facilitar a los administrados el cotejo de las copias, para que éstas surtan los efectos de los originales y así lo confirma el punto 3 del artículo 8 al disponer que la copia compulsada tendrá la misma validez que el original en el procedimiento concreto de que se trate, sin que en ningún caso acredite la autenticidad del documento original.

Por lo tanto las copias compulsadas, teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y exclusivamente a los efectos del procedimiento de presentación que regula el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que no hay que olvidar ejecuta la propia administración receptora de forma que las copias cotejadas se dirigen directamente por esta al organismo destinatario, cumplen los requisitos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Por último en cuanto a los requisitos que debe tener la compulsa el párrafo segundo del artículo 8.2 del Real Decreto 772/1999 dispone que el sello o acreditación de compulsa expresará la fecha en que se practicó así como la identificación del órgano y de la persona que expiden la copia compulsada. En cuanto a la fecha tanto en el sello que se extendió en el escrito del recurso, como en el recibo de presentación del registro del Ministerio de Justicia, Gerencia de Sevilla consta como fecha de entrada el 20 de junio de 2013 uniéndose a la documentación remitida, con la que forma un todo a efectos del procedimiento de presentación, por lo que debe entenderse acreditada la fecha del cotejo. En cuanto a la identificación de la persona que expide la copia el sello de la compulsa dice: «El encargado del Registro» y sigue una firma ilegible. La acreditación de la compulsa debería incluir el nombre y apellidos del funcionario porque además así también lo exige el artículo 35.b) de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común cuando enumera, entre los derechos de los ciudadanos en sus relaciones con las Administraciones Públicas, el de identificar a las autoridades y al personal al servicio de las Administraciones Públicas bajo cuya responsabilidad se tramiten los procedimientos. Y más cuando dados los efectos de la compulsa antes vistos, la realización de esta de manera defectuosa o irregular conlleva la correspondiente responsabilidad.

3. No obstante, dado que la insuficiencia de la compulsa no es imputable al recurrente, que la cláusula quinta de la copia compulsada de la escritura, sobre la que versa el recurso, se reproduce íntegramente en la nota de calificación y son idénticas, y por razones de economía procesal procede entrar en el fondo del tema debatido.

En la estipulación quinta de la escritura de herencia, se solicita la cancelación de una condición resolutoria, a juicio del recurrente, que grava la finca, registral 16.858. por procedencia de las fincas matrices 1.702 y 1.703, en la que se establece que: «el Ayuntamiento de Sevilla, llevando a efecto el acuerdo del Pleno de la Corporación, cedió gratuitamente las dos expresadas fincas registrales, al Instituto Nacional de la Vivienda, para la ejecución del plan de construcción de 5.000 viviendas protegidas. Es condición especial de esta cesión, la que de los terrenos revertirán al Patrimonio Municipal en el caso de que no se realice o cumpla el fin a que se destina».

Es cierto, como dice el registrador que si bien el derecho de reversión tiene su desarrollo fundamental en el ámbito expropiatorio, son numerosas las normas que contemplan la reversión en otros casos, concretamente en los de cesión gratuita de bienes tanto en el ámbito privado, artículos 644 y siguientes del Código Civil, como en el público, específicamente en el artículo 111 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de Entidades Locales que conforme a su disposición transitoria primera sería de aplicación, y el artículo 26 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de bienes de Entidades Locales de Andalucía. Es cierto que la redacción literal de la cláusula genera dudas sobre la condición de la carga y no hay que olvidar la teoría, en ocasiones recogida jurisprudencialmente, que asimila las cesiones de bienes con imposición de una finalidad concreta, con las donaciones modales. Pero el derecho de reversión, automático, que la legislación impone a los actos de cesión gratuita de inmuebles esta indefectiblemente unido al cumplimiento del fin que justifica tal cesión y que por lo tanto constituye condición especial del mismo, sin que pueda considerarse, como dice el recurrente, un pacto voluntario de resolución. La distinción tiene importancia a la hora de fijar el plazo de ejecución de las acciones en defensa de los respectivos derechos, si bien en el caso de su cancelación registral le son de aplicación las mismas reglas.

4. En cualquiera de los supuestos, no resulta aplicable el procedimiento prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que invocan las partes en al escritura, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco se pactó plazo alguno para el ejercicio de la reversión o resolución de la cesión, por lo tanto, la ausencia de una cláusula que contuviese esta limitación temporal de la facultad resolutoria que habría determinado que del propio Registro se desprendiese, una vez transcurrido el tiempo pactado, la extinción del derecho inscrito, impide que sean de aplicación las normas relativas a la caducidad de los asientos como consecuencia de la limitación convencional del plazo para el ejercicio de las correspondientes acciones (artículo 82.2, in fine, de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento).

Por último, tampoco puede cancelarse conforme al párrafo segundo, inciso primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria para el caso de que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley. La prescripción, como regla general no puede ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera ipso iure, en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapan a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1.973 del Código Civil), tanto nuestro ordenamiento hipotecario como la doctrina reiterada de este Centro Directivo establece que la rectificación del Registro, y la cancelación no es sino una modalidad, precisará bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículos 1, 38, y 40 de la Ley Hipotecaria) de ahí el carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisándose para su operatividad que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa, e indubitada.

5. Estos requisitos no se cumplen en el caso que nos ocupa, ya que el cumplimiento de la obligación garantizada no consta en el Registro, y ni la evidencia física de la construcción ni la publicidad que se hiciera de esta, pueden sustituir la

necesaria prestación del consentimiento por parte del titular registral del derecho de reversión, bien voluntariamente prestado, bien suplido por la resolución judicial pertinente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 13 -

10355 *Resolución de 5 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Manilva, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña T.I.S.S., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Manilva, doña Belén Santa-Olalla Fernández-Figares, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago.

Hechos

I

En Estepona, el 29 de octubre de 2009, ante el notario, don Jorge Moro Domingo, se otorgó escritura de dación en pago por la que don F.R.C, en nombre y representación de don A.R.C. transmite a doña T.I.S.S., una finca rústica sita en Manilva, pendiente de inmatriculación. Así mismo en la cláusula tercera de dicha escritura ambas partes pactan un derecho de compra a favor de don A.R.C. con un plazo de duración hasta el día 11 de septiembre de 2010, pactando la cancelación registral de este derecho por transcurso de seis meses desde la fecha anterior, esto es el día 11 de marzo de 2011.

II

Presentada la citada escritura con fecha 10 de mayo de 2013, causando el asiento 1.668 del Diario 52, acompañada de certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el 8 de junio de 2012, informe de 18 de diciembre de 2012 emitido por don F.P.V.L. gerente territorial del catastro de Málaga, copia del título previo, la escritura de compra otorgada el 27 de octubre de 2005 ante el notario de Estepona, don Ignacio Bayón Pedraza, y copia de la escritura de reconocimiento de deuda y promesa de hipoteca otorgada el 11 de septiembre de 2008 ante el notario de Estepona, don Jorge Moro Domingo, retirada posteriormente y devuelta al registro el día 21 de mayo de 2013, fue objeto de la siguiente calificación: «...En el ejercicio de la calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos I. Documento y presentación: (...). II. En dicho Documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Defectos: En esta nueva presentación y con la documentación ahora aportada: 1.º El defecto n.º 1 de las últimas calificaciones realizadas el 19 de febrero de 2010, 9 de abril de 2010, 26 de mayo de 2011 y 10 de julio de 2012, 4 de febrero de 2013 y 12 de abril de 2013 no puede considerarse subsanado ya que no se aporta nada nuevo y en su momento manifesté que si bien se aportaba una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, catastrada a favor de la adquirente Sra. S.S., y se aportaba, escritura de reconocimiento de deuda y promesa de hipoteca se mantiene en su integridad pues la descripción de la finca en la citada escritura de compra de 27 de octubre de 2005 n.º 4102 del protocolo del notario Sr. Bayón que sería el título público traslativo previo para poder realizar la inmatriculación es distinta a la que consta en esta escritura de Dación en pago y además no coincide tampoco con la descripción contenida en la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, y dicho requisito es absolutamente necesario tal y como se recoge en el art. 298 del Reglamento Hipotecario y que ha sido reiterado en numerosas ocasiones por las Resoluciones de la DGRN ya establecidas en la anterior calificación por lo que no se reitera su contenido. Se alega por los adquirentes que el requisito de la total y plena concordancia de la descripción de la finca a inmatricular en el título de dación en pago con la certificación catastral se cumple y que no es necesario que la descripción de la finca en el título público previo acreditativo de la adquisición por el transmitente coincida con el título público a inmatricular ni con la certificación catastral. Ante esta manifestación, reitero lo establecido en la anterior calificación apoyándome en la misma Resolución de la DGRN de 4 de enero de 2008 cuya síntesis es que para practicar la inmatriculación por título público es necesario que la finca descrita en el título previo coincida con la que se refleja en el título inmatriculador, y si existen diferencias que hagan dudar de esa identidad, habrá que complementarlo con la correspondiente acta de notoriedad. Además la diferencia de

superficie entre el ante título y el título inmatriculador y la certificación catastral, se considera por la DGRN como uno de los datos a tener en cuenta para considerar o no la existencia de identidad de la finca y sin que sea de aplicación la excepción del art. 45 aludida por los adquirentes al tratarse de una diferencia inferior al 10% y ello es reiterado por la DGRN en diversas Resoluciones cuya síntesis es que Ninguna finca puede ser inmatriculada en el Registro si no se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la cual resulte una descripción de la finca totalmente coincidente con la que figure en el título.: Añade la Dirección General que esta regla no admite excepciones, por lo que no puede aplicarse analógicamente la excepción prevista en el art. 45 de la Ley del Catastro, referida a un supuesto distinto (correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca cuando entre ambas exista una diferencia de cabida no superior al 10%). (R. 4-12-2007), en las que se añade que tampoco es admisible que se trate de acreditar la realidad de la superficie reflejada en la escritura mediante informe técnico. Doctrina reiterada en R. 3-9-2009, R. 8-9-2009. En esta nueva presentación se aporta además de una nueva instancia con alegaciones de la adquirente Sra. S.S. y un informe de la evolución de la situación gráfica catastral de la parcela que se pretende inmatricular con las modificaciones producidas a lo largo de 10 años desde 2002 hasta 2012, pues bien precisamente este último informe aportado reafirma mis dudas sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular pues de dicho informe se aprecia con claridad una parcelación entre los años 2002 y 2008 y un cambio de forma de la finca entre los años 2010 y 2012 que unido a todas las calificaciones realizadas con anterioridad que constan archivadas en los legajos del Registro, me impiden apreciar la supuesta identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita y que se defiende en las alegaciones ahora presentadas. En esta devolución se vuelve a aportar la escritura de reconocimiento de deuda para acreditar que los interesados aceptaban la nueva superficie, pero en la citada escritura únicamente manifestaban ser esa la nueva superficie, pero dicha escritura no se puede considerar como título previo pues no es una escritura traslativa únicamente contiene el reconocimiento de una deuda y una promesa futura de hipoteca. Por tanto reitero el defecto 1.º de falta de identidad de la finca descrita en el antetítulo y la descrita en el título inmatriculador, pues no se ha subsanado por alguno de los medios posibles, bien por Acta de notoriedad o bien rectificando el antetítulo por todos sus otorgantes. 2.º El defecto n.º 2 ya quedó aclarado en otras presentaciones anteriores.–3.º El defecto n.º 3 de las anteriores calificaciones, relativo a la cláusula 3.ª de esta escritura que parece envolver una venta en garantía, no se ha subsanado en esta nueva presentación, por lo que sigue sin poder inscribirse reiterándose la última calificación realizada y además por las siguientes razones: En este sentido la DGRN establece que: Presentada una escritura en que se combina un negocio de dación en pago de deuda con otro de venta con derecho a retraer si se acredita el pago de determinada cantidad de dinero, entiende la Dirección General que existe en tal caso un pacto comisorio (venta en garantía) no inscribible, porque «No ha de valorarse fraccionadamente la total operación realizada, sino de un modo global en coherencia con su carácter unitario, con la íntima vinculación e integración de sus determinaciones, y en función de la efectiva finalidad práctica perseguida, que revela suficientemente que la verdadera voluntad de las partes no es provocar una transmisión dominical actual y definitiva, sino una transmisión provisional y cautelar a consolidar en caso de incumplimiento de una obligación» (R 5 6 91, Existe pacto comisorio (nulo, conforme al art. 1859 CC) cuando la venta con pacto de retro se instrumentaliza como garantía de un crédito preexistente. (STS 5-6- Respecto a este 3.º defecto, se vuelve a alegar, como en la anterior presentación, por los adquirentes en su escrito que ya ha transcurrido el plazo para su ejercicio que fue el 11 de septiembre de 2010, pero omitían el punto 3º de dicha cláusula tercera, en la que se establecían 6 meses más para poder pedir la cancelación de dicho derecho y dichos 6 meses no habían transcurrido todavía, ahora puede que haya caducado el plazo para el ejercicio del derecho pero no hay que confundir entre el plazo de ejercicio del derecho de recompra (de caducidad), que será el pactado por las partes, y el de la acción encaminada a proteger, en este caso al vendedor o cedente que es de prescripción, y está sujeta al plazo general de quince años del art. 1964 CC. Se añade en las alegaciones ahora presentadas que no se puede hablar de venta en garantía, sino que el negocio jurídico es una dación pago, pues bien con todos mis respetos nunca se ha negado que se trate de una dación en pago sino lo que se ha puesto en duda como reiteradamente se ha hecho constar en todas las calificaciones anteriores que esta dación envuelve una venta en garantía o pacto comisorio, remitiéndome a las anteriores calificaciones respecto a los fundamentos de derecho. Por ello se reitera íntegramente su denegación, teniendo en cuenta además que la no inscripción del pacto de recompra o derecho a retraer que se reserva el vendedor, puede tener trascendencia para el total de la operación querida por las partes interesadas, no basta solo con el consentimiento del presentante y de los adquirentes sino que dicho consentimiento de inscripción parcial de la dación en pago sin que conste en el Registro el derecho de recompra o. derecho a retraer a favor del vendedor, exige el consentimiento expreso de ambas partes (cedente y adquirentes) bien en escritura pública, o bien mediante instancia con firmas legitimadas notarialmente. Y ello por aplicación del principio de rogación y del art. 19 bis de la Ley hipotecaria y conforme a la Resolución de 28 de mayo de 2005 en la que en síntesis establece. En transmisión sujeta a condición resolutoria no puede inscribirse aquella y denegarse ésta.–Ya antes de la entrada en vigor del actual art. 19 bis LH y había declarado la Dirección General que en el Registro de la Propiedad español no se inscriben abstractamente las titularidades reales inmobiliarias, sino el completo hecho, acto o negocio que las causa, cualquiera que sea su clase; no puede desconocerse la unidad negocial tal como aparece configurada por los otorgantes, de modo que, si éstos han querido constituir una condición resolutoria explícita, no podrá inscribirse la transmisión y denegarse el acceso registral de la cautela resolutoria, pues ello implicaría la alteración del equilibrio negocial pretendido y atribuir a 1 negocio efectos distintos de los queridos por los interesados. A ello añade ahora el Centro Directivo que, en la actualidad, el párrafo segundo del art. 19 bis LH parte del presupuesto de que la inscripción parcial (que permitiría la inscripción de la transmisión sin la garantía resolutoria) debe solicitarla el interesado, y es claro que en un caso como el debatido interesado sólo puede serlo el vendedor, sin que baste el consentimiento del presentante, ni aun cuando éste sea el propio notario. (R. 28-5-2005 y ello es reiterado en la Resolución de 2 de octubre de 2006 en la que establece que: Conforme al art. 19 bis de

la LH, en los casos de denegación parcial de algún pacto que afecte a la esencia del negocio celebrado, el registrador debe actuar a solicitud de parte, siendo únicamente el interesado, en ningún caso el presentante, quien debe prestar la conformidad al efecto. (R. 2-10-2006) 4.º El defecto n.º 4 de las anteriores calificaciones, también se mantiene en su integridad, pues con la documentación aportada no se han aclarado las dudas sobre la finca que se trata de inmatricular. Además existen dudas sobre la falta de inmatriculación de esta finca, pues en esta escritura no coincide la descripción realizada con la certificación catastral que se aporta ni tampoco con la descripción del antetítulo, aunque ahora ya aparece catastrada a nombre de la adquirente; se solicitó una certificación en este Registro en base a otra descripción catastral y se dio negativa, pero como ya se estableció en otras calificaciones anteriores, esta finca ya ha pretendido inmatricularse en diferentes ocasiones, con distinta pero parecida descripción, y con distinta titulación pública y no se aportaba una certificación catastral coincidente. Por todas las razones expuestas, siguen existiendo dudas más que razonables, de la identidad de la finca a inmatricular. 5.º El defecto n.º 5 de la anterior calificación ya fue subsanado. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración: Además De los establecidos en las anteriores calificaciones, los siguientes: artículos 53.10 y 53.7, de la Ley 13/1996, 199, 200 y 203 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 26 de abril de 2003, 17 y 18 de febrero de 2004 y 2 de junio de 2005. Artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2002 y 18 de diciembre de 2003 y 4 de enero de 2008. Arts. 3, 9, 21, 201, 202, y 205 de la Ley Hipotecaria y 51, 272 a 287 y 298 de su Reglamento. Resoluciones de la DGRN de 16 de febrero y 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991, 24 de Enero de 1994, 9 de octubre de 2000 13 de septiembre de 2002, 17 de enero de 2003. Arts. 50, 51 y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Arts. 3, 9, 21, 205 de la Ley Hipotecaria y 51, 298 de su Reglamento en relación con el art. 53, 8 y 10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre declarados vigentes por el RDleg 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, arts. 3, 9, 21 de la Ley Hipotecaria y 7, 33, 651 de su Reglamento. Resoluciones de la DGRN de 12 de mayo de 1998 y 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003. Arts. 1, 3, 20, 21, 205, 208, de la Ley Hipotecaria y 298, 300 y 308 de su Reglamento. Resoluciones de la DGRN de 7 de marzo de 1994, 4 de mayo de 1998, 7 de noviembre de 2000, 20 de enero de 2003, 11 de febrero de 2004, 9 de marzo de 2004, 2 de abril de 2004, 23 de noviembre de 2004, 28 de diciembre de 2004, 17 de febrero de 2005, 2 de abril de 2005, 8 de enero de 2005 y 24 de enero de 2006, art. 53.8º y 10º de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, declarados vigentes por el RDleg 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Resoluciones de la DGRN de 4-3-1996, 23-10-2000 y 13 de junio de 2002. Resoluciones de la DGRN de 16 de febrero y 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991, 24 de enero de 1994, 9 de octubre de 2000, 13 de septiembre de 2002, 17 de enero de 2003. Resoluciones de la DGRN de 16 de febrero y 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991, 24 de enero de 1994, 9 de octubre de 2000, 13 de septiembre de 2002, 17 de enero de 2003. Arts. 50, 51 y 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, los artículos 9, 199, 205 y 327 de la Ley Hipotecaria y 51, 300 y 306 de su Reglamento, así como las Resoluciones de 23 de octubre de 1965, 27 de enero, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004, 29 de julio de 2005 y 24 de enero, 9 de marzo y 17 de octubre de 2006, 15 de marzo de 2007 y 4 de diciembre de 2007, art. 53.8º y 10º de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Resoluciones de la DGRN de 4-3-1996, 23-10-2000 y 13 de junio de 2002. Los arts. 3, 9, 14 y 21 de la Ley Hipotecaria y 76.1º, 78 y 80 de su Reglamento, arts. 34, 36 y 37 del Reglamento Hipotecario y 9, 10, 11, 1.259 y 1.280.5º del Código Civil. Las Resoluciones citadas en el apartado defectos. Principio de rogación y art. 19 bis de la Ley Hipotecaria. Resolución de 28 de mayo de 2005 en la que en síntesis establece que en transmisión sujeta a condición resolutoria no puede inscribirse aquélla y denegarse ésta.—Ya antes de la entrada en vigor del actual art. 19 bis LH, había declarado la Dirección General que en el Registro de la Propiedad español no se inscriben abstractamente las titularidades reales inmobiliarias, sino el completo hecho, acto o negocio que las causa, cualquiera que sea su clase; no puede desconocerse la unidad negocial tal como aparece configurada por los otorgantes, de modo que, si éstos han querido constituir una condición resolutoria explícita, no podrá inscribirse la transmisión y denegarse el acceso registral de la cautela resolutoria, pues ello implicaría la alteración del equilibrio negocial pretendido y atribuir a 1 negocio efectos distintos de los queridos por los interesados. A ello añade ahora el Centro Directivo que, en la actualidad, el párrafo segundo del art. 19 bis LH parte del presupuesto de que la inscripción parcial (que permitiría la inscripción de la transmisión sin la garantía resolutoria) debe solicitarla el interesado, y es claro que en un caso como el debatido interesado solo puede serlo el vendedor, sin que baste el consentimiento del presentante, ni aun cuando éste sea el propio notario. (R. 28-5-2005 y ello es reiterado en la Resolución de 2 de octubre de 2006 en la que establece que: Conforme al art. 19 bis de la LH, en los casos de denegación parcial de algún pacto que afecte a la esencia del negocio celebrado, el registrador debe actuar a solicitud de parte, siendo únicamente el interesado, en ningún caso el presentante, quien debe prestar la conformidad al efecto. (R. 2-10-2006) 609, 1.261, 1.274 a 1.277, 1.281, 1.445, 1.450, 1.859 y 1.884 del Código civil; 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de 23 de mayo de 1935, 20 de mayo de 1943, 7 de enero y 25 de mayo de 1944, 23 de febrero de 1954, 14 de diciembre de 1955, 4 de enero de 1956, 8 de marzo de 1963, 14 de marzo, 11 de junio y 15 de octubre de 1964, 18 de febrero de 1965 y 19 de mayo y 2 de junio de 1982 y la Resolución de 16 de junio de 1922, artículos 609, 1.203, 1.204, 1.261, 1.274 a 1.275, 1.278, 1.280, 1.507 a 1.520 y 1.884 del Código Civil, las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1951 8 de octubre de 1981, 19 de mayo y 2 de junio de 1982 y 5 de julio de 1982, y las Resoluciones de 29 de septiembre de 1927, 10 de junio de 1986 y 30

de junio de 1987. Concretamente los fundamentos de Derecho de la Resolución de 5 de junio de 1991, que fueron transcritos literalmente en la anterior calificación por lo que se omite su reiteración. A los efectos de proceder a la inmatriculación por título público, el registrador ha de calificar no sólo éste, sino también el título previo de adquisición, que por tanto ha de ser aportado por el presentante. (R. 26-7-2011. Ninguna finca puede ser inmatriculada en el Registro si no se aporta certificación catastral, cuya autenticidad esté acreditada (por lo que no sirve un borrador), de la cual resulte una descripción de la finca totalmente coincidente con la que figure en el título. A estos efectos, la certificación catastral (arts. 41, 47.1 y 83 de la Ley del Catastro) puede ser, bien la firmada manualmente por el funcionario competente del Catastro, bien la obtenida telemáticamente por el notario autorizante de la escritura, en la cual la autenticidad de la certificación se acreditará mediante el correspondiente código seguro de verificación. No es por ello admisible, en el caso debatido, el borrador de certificación que se incorpora a la escritura, al no cumplir los requisitos exigidos por la legislación catastral para asegurar su autenticidad. Res. DGRN de 28 de octubre de 2011. Formas de subsanación. Rectificando lo que proceda, de manera que exista identidad entre la finca que se pretende inmatricular y la descrita en la escritura de compra de 2005 y en la certificación catastral. Bien rectificando el título previo y este título ahora presentado por todos los otorgantes o bien realizando un Acta de notoriedad complementaria. La cláusula 3ª no se inscribiría por ser contraria a Derecho. Y si se quiere inscripción parcial, despachándose únicamente la dación en pago sin la cláusula 3ª y 4ª de la escritura relativa al derecho de recompra a favor del cedente, será necesario el consentimiento en escritura pública de las 2 partes interesadas, o bien instancia suscrita por ambas partes y cuya firma sea legitimada notarialmente, no bastando solo el consentimiento del presentante de la escritura o solo el de los adquirentes. Pues el interesado en dicho derecho de recompra es precisamente el cedente. En su virtud, acuerdo mantener la suspensión de la inscripción del documento objeto de la presente calificación y mantener la denegación de las cláusulas 3ª y 4ª, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota, al concurrir los defectos indicados en los Fundamentos de Derecho II de la misma nota. De conformidad con los arts. 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por el plazo de 60 días, contados desde la fecha de la última notificación. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días antes referido, solicitar la práctica de la anotación preventiva prevista en el Art. 42,9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título en el plazo máximo de 10 días contados desde esta fecha. Contra la anterior (...). Manilva, a 27 de mayo de 2013. La Registradora (firma ilegible). Fdo. Belén Santa-Olalla Fernández-Fígares.»

III

Contra la anterior calificación se interpuso recurso por doña T.I.S.S., mediante escrito que tuvo su entrada en el Registro con fecha 17 de junio de 2013, en el que resumidamente expone que la referencia catastral se expresa, acompañándose certificación catastral de fecha 8 de junio de 2012, además de la que se inserta en el título y que de ellas y de los documentos aportados, incluida la certificación de la gerencia catastral, resulta la perfecta identidad de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción que de la finca se hace en dicho título. Reproduce la descripción de la finca en los títulos y señala que la registradora no puede fundar sus dudas en otros títulos anteriores al traslativo previo e inmatriculador, a la certificación catastral descriptiva y gráfica y a la falta de inscripción de la finca en el título inmatriculador, a los que ha de ceñirse la calificación. Que en cuanto a la no inscripción del derecho de compra, habiendo transcurrido sobradamente el plazo para su ejercicio es innecesaria la prestación del consentimiento expreso de los otorgantes para la inscripción parcial, no obstante en cuanto al derecho de venta señala que no es aplicable la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio de 1991, ya que en este caso la dación tiene una causa lícita, solventar una deuda vencida, líquida y exigible y por tanto anterior y no ilícita de garantizar una deuda posterior o simultánea, venta en garantía. En este caso vencida y liquidada la deuda se conviene la entrega de un bien en pago de la misma, supuesto este admitido (Resolución de 13 de marzo de 2000).

IV

La registradora emite su informe con fecha 1 de julio de 2013, manteniendo su calificación, forma expediente, acreditando que se notificó la interposición del recurso a los notarios autorizantes del título inmatriculador y previo, sin que se hayan recibido informes, y lo eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 18, 82, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento; 1.255, 1.274 a 1.279, 1.859 y 1.884 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2002, 18 de diciembre de 2003, 4 de diciembre de 2007, 4 de enero y 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011 y 16 de junio y 16 de octubre de 2012; Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1982 y 20 de mayo de 1986, 18 de febrero de 1997, 13 de mayo de 1998, 15 de junio de 1999, 26 de abril de 2001 y 5 de junio de 2008; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de junio de 1991, 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999, 13 de marzo de 2000, 24 de septiembre de 2007, 26 de noviembre de 2008 y 21 y 22 de febrero y 20 de julio de 2012.

1. En este expediente se discuten básicamente dos cuestiones, aunque articuladas en tres defectos, que son, en primer lugar, la necesidad de identidad de la descripción de la finca en el título inmatriculador y en su previo, y la inexistencia de dudas fundadas en cuanto a si la finca consta previamente inmatriculada, defectos 1.º y 4.º de la nota de calificación. Y en segundo lugar, si la combinación de una dación en pago y posterior pacto de venta a favor del transmitente anterior, que se recogen en la escritura, constituyen un pacto comisorio no inscribible, defecto 3.º El resto de defectos, procedentes de previas notas de calificación por las sucesivas presentaciones del mismo documento, se dicen subsanados.

2. En cuanto a la primera de las cuestiones, defecto número 1 de la nota de calificación, en el título previo al inmatriculador, escritura de compra otorgada el 27 de octubre de 2005, se dice que la finca ocupa una superficie de tres mil seiscientos ochenta y ocho metros cuadrados y hacen constar las partes que medida recientemente tiene una superficie de cuatro mil ochocientos ochenta y nueve metros con treinta y dos decímetros cuadrados. Sin embargo en el título inmatriculador, escritura de dación en pago otorgada el 29 de octubre de 2009, se describe la finca a inmatricular conforme a la certificación catastral que se incorpora, con la cual es totalmente coincidente, salvo por la actualización que se hace en el título en cuanto a uno de los linderos, y con una superficie de cinco mil doscientos ochenta y siete metros cuadrados. En este título no se hace referencia alguna a que la superficie sea diferente ni a que se haya instado la oportuna modificación del catastro para incorporar a este la superficie real.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en caso de inmatriculación de fincas el registrador debe extremar el celo calificador y no solo es exigible que la descripción del inmueble en cuestión en la certificación catastral descriptiva y gráfica sea idéntica a la se haga en el título inmatriculador, sino que también debe haber entre este y el título previo similitudes suficientes para que no haya dudas sobre la identidad de la finca cuyo acceso al registro se pretende. Existiendo diferencias entre la descripción de la finca en el título previo y la que de la misma figura en el título inmatriculador, en términos tales que permitan albergar una duda razonable acerca de que se trate de la misma finca, no puede entenderse cumplido el requisito establecido tanto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria como, posteriormente, en el artículo 298 de su Reglamento, de la necesaria acreditación fehaciente por el transmitente de su adquisición de la finca o derecho con anterioridad a la fecha del título inmatriculador.

Además posteriormente se ha actualizado la descripción catastral de la finca, según el informe de 18 de diciembre de 2012 emitido por don F.P.V.L., gerente territorial del catastro de Málaga relativo a la evolución de la situación gráfica catastral de la parcela, atribuyéndole finalmente una superficie de cuatro mil ochocientos ochenta y nueve metros con treinta y dos decímetros cuadrados coincidente con la que se invocaba en el título previo. Esta circunstancia, la de su medida superficial real, debió hacerse constar en el título inmatriculador pues también es doctrina reiterada de este Centro Directivo que ninguna finca puede ser inmatriculada en el Registro si no se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la cual resulte una descripción de la finca totalmente coincidente con la que figure en dicho título. Por lo que procede rectificar este para recoger la superficie actual de la finca, según la modificación catastral efectuada, que ya sería coincidente con la descripción recogida en el título previo.

3. Continuando con la inmatriculación, en el defecto 4.º de la nota, además de reiterar las discrepancias antes vistas, fundamenta la registradora sus dudas en cuanto a la posible inscripción en que ya se pretendió inmatricular anteriormente la finca en varias ocasiones con diferente descripción y distinta titulación pública, concretamente con los títulos previo y anterior a éste. El defecto no puede mantenerse. Como ya ha señalado esta Dirección General, el registrador al calificar no puede tener en cuenta sino los títulos presentados, con asiento de presentación vigente, no los caducados que a efectos del procedimiento registral es como si no hubieran estado presentados nunca (cfr. artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria), siendo la información que puede tener el registrador como consecuencia de estos extrarregistral y por lo tanto ajena a la calificación.

4. En cuanto al defecto número 3 de la nota de calificación, referente a la existencia de un pacto comisorio son hechos relevantes, los siguientes:

– En escritura otorgada el 11 de septiembre de 2008, ante el notario de Estepona, don Jorge Moro Domingo, don S.R.O., casado con doña T.I.S.S. entrega en concepto de préstamo la cantidad de treinta y seis mil euros, mediante cheque nominativo que se inserta en la escritura, a don F.R.C. que actúa en su propio nombre y en representación de don A.R.C. En la misma escritura se pacta que la deuda deberá pagarse en el plazo de un año, es decir antes del día 11 de septiembre de 2009, devengando un interés de 7%, resultando una total cantidad a devolver por el deudor, incluidos intereses gastos e impuestos de cuarenta y cinco mil setecientos euros. Las partes pactaron así mismo que para el caso de no pagarse la deuda el obligado debería constituir hipoteca sobre la finca de su propiedad, que es la misma cuya inmatriculación se pretende ahora, por dichas cantidades además de en garantía de intereses de demora y costas que se fijan en el propio título. Es evidente que dicha hipoteca no pudo constituirse al no estar inscrita la finca.

– El 29 de octubre de 2009, mediante escritura otorgada ante el notario de Estepona, don Jorge Moro Domingo, objeto de este expediente, don F.R.C., en nombre y representación de don A.R.C. trasmite a doña T.I.S.S. que adquiere para su sociedad de gananciales con don S.R.O. como dación en pago de la deuda citada, si bien se fija esta en cuarenta y tres mil setecientos euros, cantidad en que se valora la finca, en la que se comprenden treinta y seis mil euros de principal, mas siete mil setecientos euros en concepto de intereses, gastos e impuestos devengados. Diferencia esta que no se ha reflejado en la nota de calificación, si bien en cualquier caso con la dación la parte acreedora otorga carta de pago total de la deuda antes mencionada.

– A continuación, en la cláusula tercera de la escritura ambas partes pactan un derecho de compra a favor de don

A.R.C. por el importe del valor de la finca más los impuestos y gastos derivados de la compra. Dicho derecho se establece hasta el día 11 de septiembre de 2010.

La registradora afirma en su nota que la cláusula 3.^a de esta escritura parece envolver una venta en garantía.

Ciertamente, el Código Civil siguiendo el ejemplo del Derecho Romano, rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de su crédito, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (Resolución de 20 de julio de 2012, que reitera otras muchas anteriores como las de 10 de junio de 1986, 29 de septiembre de 1987, 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, 30 de septiembre de 1998 y 26 de noviembre de 2008). La prohibición del comiso, es imperativa y de orden público (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 abril 2001), considerándose comúnmente que tiene un doble fundamento, que gira en torno a la exigencia de conmutatividad de los contratos. En primer lugar se destaca que su ratio descansa en el riesgo de que, dadas las presiones a las que se puede someter al deudor necesitado de crédito al tiempo de su concesión, las cosas ofrecidas en garantía reciban una valoración muy inferior a-la real, o que, en todo caso, tengan un valor superior al de la obligación garantizada. Se trata en definitiva de impedir que el acreedor se enriquezca injustificadamente a costa del deudor y que éste sufra un perjuicio desproporcionado. También se ha fundamentado la prohibición en la necesidad de observancia de los procedimientos de ejecución, que al tiempo que permiten al acreedor ejercitar su «ius distraendi», protegen al deudor al asegurar la obtención del mejor precio de venta. Asimismo, el pacto de comiso plantea problemas respecto a posibles titulares de asientos posteriores, que no se dan en caso de ejercicio del «ius distraendi», en que está prevista la suerte de los mismos.

Dentro del ámbito de la prohibición, el Tribunal Supremo ha incluido en repetidas ocasiones el negocio de transmisión de propiedad en función de garantía, articulada a través de un medio indirecto consistente en la instrumentación de una compraventa simulada (cfr. Sentencias de 2 de junio de 1982, 12 y 25 de febrero y 8 de marzo de 1988, 7 de marzo de 1990, 13 de marzo de 1995 y 15 de junio de 1999, entre otras).

También este Centro Directivo ha señalado que no ha de valorarse fraccionadamente la total operación realizada, sino de un modo global en coherencia con su carácter unitario, con la íntima vinculación e integración de sus determinaciones, y en función de la efectiva finalidad práctica perseguida, que revela suficientemente que la verdadera voluntad de las partes no es provocar una transmisión dominical actual y definitiva, sino una transmisión provisional y cautelar a consolidar en caso de incumplimiento de una obligación (cfr. Resolución de 5 de junio de 1991).

Ahora bien no puede presumirse que el hecho de que se pacte un negocio complejo en el que tras la dación en pago se otorgue al cedente la posibilidad de recuperar la finca implique por sí solo la simulación de la transmisión.

La dación en pago es una categoría contractual que está ampliamente admitida por la jurisprudencia y por la práctica jurídica. Nuestro Alto Tribunal, viene estableciendo una constante doctrina que se concreta en los siguientes postulados: a) «que la datio pro soluto, significativa de adjudicación del pago de las deudas... se trata de un acto por virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, a fin de que éste aplique el bien recibido a la extinción del crédito de que era titular, actuando este crédito con igual función que el precio en el contrato de compraventa» (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1989); b) En cuanto a su régimen jurídico «bien se catalogue el negocio jurídico que implica como venta, ya se configure como novación o como acto complejo (...) ha de acomodarse analógicamente por las normas de la compraventa, al carecer de reglas específicas, adquiriendo el crédito que con tal cesión se extingue, como viene dicho, la categoría de precio del bien o bienes que se entreguen en adjudicación en pago de deudas» (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1989); y c) Por su parte, esta aplicación analógica de las normas reguladoras del contrato de compraventa a la dación en pago, «determina que el crédito que se extingue con la adjudicación de los bienes, sea un crédito cierto, lo que implica su concreta determinación bien sea en el contrato o posteriormente de acuerdo con los criterios en él establecidos pero sin que sea preciso un nuevo convenio entre las partes para esa determinación». Se configura así como «elemento esencial» configurador de este contrato la concurrencia de un crédito, que se extingue con la adjudicación de los bienes, que ha de ser «un crédito cierto», lo que implica su concreta determinación: «crédito líquido que sirva de contraprestación a la entrega o adjudicación de bienes hecha con la finalidad de extinguir aquél» (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1996).

En consecuencia el comiso prohibido, es el que se conviene «ex ante» o con carácter simultáneo. La ratio de la prohibición no es sino asegurar, en los términos vistos, la conmutatividad de contrato, protegiendo al deudor ante los posibles abusos del acreedor, que se prevalece de la necesidad de crédito que tiene el deudor, y el perjuicio que para el deudor se derivaría de la eventual diferencia entre el importe de la deuda y el valor actualizado del bien objeto de la garantía al tiempo en que es susceptible de ejecución. De ahí que la necesidad de desactivar el pacto cuando más se pone de relieve es cuando nace coetáneamente con la obligación a cuya suerte se Jiga su efectividad la dación en pago.

En el caso que nos ocupa, la deuda es anterior, está documentada en instrumento público, el medio de entrega de la deuda es un cheque bancario incorporado a dicho documento, el plazo de devolución se ha cumplido, en consecuencia la deuda ha devenido líquida y exigible. Partiendo de este antecedente no cabe suponer que la dación efectuada tenga otra finalidad que la solutoria. La finca no permanece, como en las transmisiones simuladas, suspensivamente en el patrimonio del deudor «enajenante» que puede recuperar la finca mediante el pago de la obligación, si no que se ha producido una transmisión plena. A esto no obsta que se pacte un derecho de compra a favor del cedente, que constituye así mismo un pacto legal, derecho que por otra parte no ha sido ejercitado, por lo que se ha consolidado la transmisión. Por lo tanto el pacto de compra resulta inscribible.

5. Por último, en cuanto alega el recurrente que habiendo transcurrido con exceso el derecho de compra a favor del

cedente el defecto decae, no siendo necesario el consentimiento expreso de todas las partes para su cancelación en el caso de que llegara a inscribirse, opone la registradora que puede que haya caducado el plazo para el ejercicio del derecho pero que no hay que confundir entre el plazo de ejercicio del derecho de recompra (de caducidad), que será el pactado por las partes, y el de la acción encaminada a proteger, en este caso al vendedor o cédeme que es de prescripción, y está sujeta al plazo general de quince años del artículo 1964 del Código Civil. Pero este argumento no puede sostenerse ya que las partes pactaron un derecho sujeto a plazo y convinieron que si transcurridos otros seis meses a partir de la fecha límite de ejecución no constare en el registro su ejercicio los cónyuges doña T.I.S.S. y don S.R.O., podrían cancelar el derecho mencionado, por lo tanto, la existencia de una cláusula que contiene esta limitación temporal de la facultad concedida al cedente habría determinado, caso de inscribirse que del propio Registro se desprendiese, una vez transcurrido el tiempo pactado la extinción del derecho inscrito, siendo de aplicación las normas relativas a la caducidad de los asientos como consecuencia de la limitación convencional del plazo para el ejercicio de las correspondientes acciones (artículo 82.2 in fine de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento), sin que sea necesario que el cedente preste su consentimiento pues ya lo hizo anticipadamente en la propia escritura.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a los defectos tercero y cuarto de la nota el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al primero, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 14 -

10627 *Resolución de 18 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Lepe, por la que se deniega el despacho de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas. (BOE núm. 245, de 12-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don R. V. P., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Rural del Sur, S.C.C.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, por la que se deniega el despacho de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria 1446/2009 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte, a instancia de «Caja Rural del Sur, S. C. C.», contra la mercantil «Emese Lepe S. L.», se dictó por la secretaria judicial, doña M. V. F., decreto, de fecha 30 de julio de 2012, por el que se adjudica al ejecutante la finca hipotecada, registral número 32.462 del término municipal de Lepe. Por decreto, de fecha 20 de noviembre de 2012, de doña Y. B. R., secretaria judicial del referido juzgado, se hace constar «que según manifiesta la parte ejecutante en sus escritos presentados ante ese Juzgado y según consta en la copia, aportada al procedimiento, del contrato de resolución de arrendamiento, suscrito sobre la vivienda objeto de adjudicación en los presentes autos, de fecha 20/04/2012, la finca registral n.º 32462 adjudicada en los presentes autos, no está arrendada. –Que habiendo resuelto el valor de lo vendido y adjudicado inferior al importe total del crédito del actor, no existe sobrante alguno».

Y por decreto de 30 de noviembre de 2012 de esta última secretaria judicial, se adiciona el decreto de adjudicación en el sentido de «que la finca de que se trata aparece inscrita a favor de Consacri, S. L. (...) titular de la totalidad del pleno dominio de la finca, por título de Dación En Pago De Deuda. En virtud de escritura otorgada en Lepe, el 22 de enero de 2009, ante su notario Don Federico Salazar Martínez. Según consta en la inscripción 5ª, en el folio 47 del tomo 1497, libro 502».

II

Del contenido de los asientos del Registro resulta que, en la escritura por la que la titular registral adquiere la finca hipotecada, ésta asumió la obligación personal garantizada con la hipoteca que gravaba la finca, subrogándose sin novación en la condición de deudor, «señalando como domicilio para cuantas notificaciones se deriven de dicho préstamo el de la

finca de este número, y solicitando del acreedor hipotecario libere de cuantas responsabilidades traigan causa del citado préstamo al primitivo deudor, sin que conste el consentimiento de la entidad acreedora».

III

Presentados en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 21 de marzo de 2013, con asientos 938 y 939 del Diario 162, testimonio de los relacionados decretos de adjudicación, rectificación y adición y mandamiento de cancelación de la hipoteca y de las cargas y anotaciones posteriores a la misma, se extendió la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Lepe El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los precedentes documentos, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos 1.º Resulta del testimonio presentado que el procedimiento de ejecución hipotecaria ha sido seguido contra «Emese Lepe, S.L.», figurando en el decreto de aclaración de 30 de noviembre de 2011 que la finca de que se trata, registral 32.462 de Lepe, aparece inscrita a favor de «Consagri S.L.», que es, respecto de la hipoteca ejecutada, un tercer poseedor, y por tanto, de la documentación presentada se desprende que el titular de la finca ni ha sido demandado, ni ha sido requerido de pago, no constando su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra él, para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. 2.º En el decreto de adjudicación, en su antecedente de hecho primero, se indica la tasación a efectos de subasta de la finca hipotecada, que es de 191.071,4 euros, pero, según la hipoteca que se ejecuta, constituida por la inscripción 2ª de la citada finca 32.462 de Lepe, –ampliada y modificada por la 4.ª–, su valor de tasación, según Registro, asciende a 161.830,13 euros, por lo que la adjudicación al ejecutante por 95.535,7 euros, que es igual al 50% del valor de tasación que consta en el decreto, es contradictoria con la inscripción de constitución de la hipoteca ejecutada. Fundamentos de Derecho 1.º Artículos 1, 40, 82 y 132 de la Ley Hipotecaria, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2011 y Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004, que ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento. 2.º Artículo 130 de la Ley Hipotecaria y artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En su virtud, acuerda denegar la inscripción y cancelaciones solicitadas interesada en el precedente documento, por el defecto insubsanable de que el tercer poseedor no ha sido demandado y requerido de pago en el procedimiento de referencia. Queda un ejemplar del mandamiento archivado en su legajo correspondiente conforme a lo dispuesto en el artículo 133 del Reglamento Hipotecario. Documentos que se acompañan: Carta de pago del Impuesto; Comunicación del Ayuntamiento de Lepe a efectos de la correspondiente liquidación del Impuesto de Plusvalía; manifestación arrendaticia hecha en Sevilla, el 20 de marzo de 2013 por don J. A. P. G., con firma legitimada ante el Notario de Sevilla, don Arturo Otero López Cubero, el 3 de abril de 2013. Se advierte que es necesario acompañar dichos documentos al devolver al Registro el documento calificado. Contra la nota de calificación (...) Lepe, quince de mayo del año dos mil trece El Registrador (firma ilegible). Fdo: Miguel Vergel Amengual».

IV

La anterior nota de calificación, que fue notificada el 21 de mayo de 2013, es recurrida sólo en cuanto al primero de los defectos señalados ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don R. V. P., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Rural del Sur, S.C.C.», en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 21 de junio de 2013 por el que alega: que la ejecutante tuvo conocimiento de que «Consagri, S.L.» aparecía como titular del pleno dominio de la finca hipotecada al cumplimentarse el mandamiento de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria; que en dicha certificación se hizo constar expresamente que la hipoteca se hallaba subsistente y sin cancelar a favor de la actora; que, de acuerdo con el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se notificó la existencia del procedimiento al titular registral; que, por escrito de 17 de noviembre de 2010, el administrador único de la sociedad titular registral admitió haber sido notificada la referida sociedad de la existencia del procedimiento, aportando asimismo otro escrito de 9 de mayo de 2012 por el que el propio representante de la titular registral manifestó que se ha resuelto el contrato de arrendamiento que existía sobre la finca; y, que no obliga la ley a demandar al titular registral en cuestión en procedimiento declarativo alguno, bastando con notificarle conforme a lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

V

El registrador expidió su informe el día 2 de julio de 2013, manteniendo la nota de calificación recurrida, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1875 del Código Civil; 18, 20, 130, 132.1 y 145 de la Ley Hipotecaria; 568, 659, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2001 y 3 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005, 30 de abril de 2009, 27 de julio, 16 de agosto y 20 de diciembre de 2010, 24 y 27 de junio y 23 de

julio de 2011, 7 de marzo, 7 y 18 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012 y 7 de marzo, 22 de mayo y 10 de julio de 2013.

1. En el presente expediente vuelve a debatirse sobre si para la inscripción de un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria y la consiguiente cancelación de la hipoteca y de las inscripciones y anotaciones posteriores ordenada en el correlativo mandamiento del mismo juzgado es necesario que se demande y requiera de pago al titular registral de la finca ejecutada que la adquirió con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta pero antes de que se expida la certificación de dominio y cargas, sin que conste el consentimiento de la entidad acreedora a la subrogación en el préstamo hipotecario realizada por el propio titular registral al adquirir la finca; o, si, como sostiene el recurrente, basta con la notificación al aludido titular registral.

2. No cabe duda que, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», en especial, la de 22 de mayo de 2013) el procedimiento de ejecución directa es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

3. Para la resolución del caso objeto del recurso interpuesto, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia «erga omnes» de lo inscrito (cfr. artículos 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento.

4. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (tracto sucesivo, ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

5. En el presente supuesto se trata de dilucidar si no habiendo sido demandado ni requerido de pago el titular registral de la finca adjudicada, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, entre ellas la cancelación del asiento del tercer poseedor. Pues bien, de los documentos presentados se infiere que al tercer poseedor, a pesar de estar inscrita su adquisición en el momento de expedirse certificación de cargas, no se le demandó ni se le requirió debidamente de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Y aunque, con posterioridad a la demanda se les notificara dicho procedimiento –lo que tampoco consta en el decreto de adjudicación– no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los

mismos, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2001, ya que, en la legislación anterior sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. artículo 131.3.^a tercero de la Ley Hipotecaria antes de su reforma por la Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (vid. 685.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. artículo 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente).

Tampoco la comunicación efectuada por el registrador al amparo del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago, y tiene sólo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el pagar y subrogarse en lugar del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la Ley.

Es cierto que según el artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...»; y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca». Pero, como se ha señalado en la doctrina científica (y confirmó la Resolución de 10 de julio de 2013) el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados –ni se hubiera inscrito– en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento.

En el presente caso, no se ha acreditado que se haya inscrito el derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución ni constan las notificaciones en el decreto de adjudicación, por lo que rige la regla general de que es necesario que ésta se haya dirigido contra tal tercer poseedor que se hace constar en la certificación registral, por lo que el recurso no puede ser estimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 15 -

10687 *Resolución de 6 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1, por la que se deniega la rectificación y cancelación de la inscripción de una atribución de uso de la vivienda familiar. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don L. F. F. contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, por la que se deniega la rectificación y cancelación de la inscripción de una atribución de uso de la vivienda familiar.

Hechos

I

Del testimonio judicial de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Getafe, de fecha 15 de

noviembre de 2006, con número 458/2006, en procedimiento de divorcio entre los cónyuges don L. F. F. y doña M. F. R. C., resulta que se aprueba el convenio regulador del divorcio entre ambos, del cual, se recoge en la parte dispositiva de la sentencia, a los efectos de este expediente, lo siguiente: «Fallo... Segundo: La esposa seguirá viviendo en el domicilio conyugal..., junto con su hijo. Cualquier cambio de domicilio que tenga la esposa deberá ser comunicado al esposo, a fin de que este pueda cumplir debidamente su derecho y obligación de comunicación con su hijo... Décimo primera.–Disolución y liquidación del régimen económico matrimonial. Componen la sociedad de gananciales los siguientes bienes y derechos: Activo: Urbana, vivienda... Para la liquidación de la sociedad de gananciales se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones: El piso y la plaza de garaje se venderá a terceros a precio de mercado y descontando las cargas que gravan los inmuebles, su importe se repartirá al 50% entre los esposos... Entre tanto se enajena la vivienda y la plaza de garaje referidas, los esposos contribuirán al 50% de los gastos que ello genere, recibo de hipoteca, impuestos, seguros, etc..., abonando dicho 50% en la cuenta común que se mantenga al efecto o se abra para tal fin. Los gastos de utilización de la vivienda que constituye el domicilio conyugal, serán satisfechos por la esposa (comunidad de propietarios, teléfono, luz, aguas, etc...) hasta que se enajene la misma».

Como consecuencia de la presentación del testimonio de esta sentencia en el Registro de la Propiedad, causó inscripción en los términos siguientes: «Atribución uso domicilio... y se atribuyó a la esposa y al hijo menor del matrimonio sujeto a la patria potestad compartida, el uso del domicilio conyugal sita en la finca... En su virtud y a los efectos de garantizar la eficacia erga omnes de las limitaciones que dicha atribución de uso comporta en las facultades dispositivas de ambos cónyuges sobre la vivienda familiar, conforme al artículo 96 del Código Civil, hago constar la atribución del uso de la presente finca a favor de la esposa doña M. F. R. C. y de su hijo menor de edad que ha sido confiado a su cuidado».

En mayo de 2013, don L. F. F. conviene la venta de la finca y para realizar la distribución del precio líquido en los términos pactados en el convenio regulador recogido por la sentencia de divorcio, previamente, solicita la rectificación de la inscripción y cancelación de la atribución de uso de vivienda que se ha descrito.

II

La instancia de solicitud, junto con el mandamiento que causó la inscripción, se presentó en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1 el día 28 de mayo de 2013, y fue objeto de calificación negativa del mismo día que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Suspendido el despacho del presente documento, presentado hoy, bajo el asiento 148, Diario 250, por los siguientes defectos: La cancelación pretendida por el solicitante presupone bien el consentimiento de ambos cónyuges, bien la correspondiente decisión judicial (cfr arts. 90, párrafo penúltimo, y 96 CC, y 1, 38 y 40 LH). En modo alguno puede apreciarse error de concepto en la actuación del registrador que suscribe, porque como claramente se recoge en el pacto segundo del convenio de 2-10-2006, aprobado por la sentencia de 12 de diciembre de 2006, "la esposa seguirá viviendo en el domicilio conyugal sito en... junto con su hijo" menor de edad, cuya guarda y custodia se le encomiendan según el pacto 6.º del citado convenio. Se trata, por tanto, de la atribución de uso contemplado en el artículo 96 CC por más que se prevea su extinción al realizarse de mutuo acuerdo la venta del inmueble, tal como se pacta en la cláusula sobre liquidación de gananciales. Y tal atribución debe reflejarse registralmente en cuanto implica las limitaciones de las facultades dispositivas del titular de la vivienda, conforme al artículo 96, in fine, Cc. Por lo demás, señalar que el registrador que suscribe es perfectamente consciente de las responsabilidades en que puede incurrir con motivo de su actuación, y las asume siempre que adopta cualquier decisión; razón por lo que resulta improcedente su recordatorio, máxime cuando en entrevista verbal previa ya se le explicó el porqué del asiento que pretenden cancelar. Contra esta (...). En Getafe, a 28 de mayo de 2013 (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad».

III

El día 28 de junio de 2013, don L. F. F. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «No atribución de domicilio conyugal a ninguno de los progenitores en convenio regulador ni sentencia.–Que en virtud de lo pactado por las partes en el convenio regulador, no se hizo atribución expresa del domicilio familiar a ninguno de los progenitores, toda vez que se pactó el compromiso de venta de la vivienda familiar a tercero (estipulación V. Disolución y Liquidación del régimen económico matrimonial, dentro del pasivo, última página del convenio) en virtud del cual "el piso y la plaza de garaje se venderá a terceros a precio de mercado". Es ese el motivo por el que no se contiene apartado expreso por el que se atribuya el domicilio a ninguno de los progenitores, al contrario que el resto de medidas, en las que se dedica a cada una de ellas el correspondiente apartado, tales como pensión alimenticia, régimen de visitas, etc. La única referencia que al mismo se hace es en el apartado 2.º, según el cual "la esposa seguirá viviendo en el domicilio familiar", como mero o simple uso o hecho de poseer hasta que se encuentre tercero comprador, pero en modo alguno como carga ni como atribución expresa ni derecho de uso propiamente dicho, hecho lógicamente supeditado al momento de la venta de la vivienda familiar, motivo por el que por expreso deseo de las partes no se hizo atribución expresa en el convenio ni en la propia sentencia de divorcio. Tal es el tenor literal del convenio, y es esa la intención de las partes y el espíritu de su contenido, puesto que la venta a tercero en cuanto exista comprador resulta frontalmente incompatible con la atribución del domicilio familiar al progenitor custodio, por lo que en modo alguno puede interpretarse de manera extensiva dicha expresión de mero consentimiento. En la sentencia dictada en autos tampoco se atribuye el domicilio familiar a la esposa. Anotación de carga en virtud del artículo 96 CC.–Que pese a lo expresado, con fecha 26 de enero de 2009 y pasados más

de tres años desde dictada la sentencia de divorcio, el Sr. Registrador anotó como carga de la finca registral que nos ocupa –finca registral n.º 34.026– el "derecho de uso" de la vivienda familiar a favor de doña M. F. R. C. y su hijo, añadiendo que la misma tenía lugar, "a los efectos de garantizar la eficacia erga omnes de las limitaciones que dicha atribución de uso comporta en las facultades dispositivas de ambos cónyuges sobre la vivienda familiar, conforme al artículo 96 del Código Civil". Así pues, la anotación de carga que se hace constar en la nota simple que se acompaña –derecho de uso– se ampara de manera genérica, y única y exclusivamente, en el contenido del artículo 96 del Código Civil, previsto para aquellos supuestos en que no exista acuerdo entre los cónyuges homologado por el Juez, sin hacer mención expresa al supuesto título de que traería causa (convenio regulador y sentencia de divorcio que lo aprobó). El expresado artículo en virtud del cual el Sr. registrador hace la anotación de carga establece: "Artículo 96. En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella, corresponden a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden. Cuando algunos de los hijos queden en la compañía de uno y los restantes en la del otro, el Juez resolverá lo procedente. No habiendo hijos, podrá acordarse que el uso de tales bienes, por el tiempo que prudencialmente se fije, corresponda al cónyuge no titular, siempre que, atendidas las circunstancias, lo hicieran aconsejable y su interés fuera el más necesitado de protección. Para disponer de la vivienda y bienes indicados cuyo uso corresponda al cónyuge no titular se requerirá el consentimiento de ambas partes o, en su caso, autorización judicial." Esta circunstancia evidencia, o bien que la Registrador fue engañado por el solicitante de dicha anotación –cuya identidad no conocemos, pero ajena en todo caso a los titulares dominicales– al omitirle la existencia de sentencia y convenio regulador, o bien justamente lo contrario, esto es, que el juzgador conocía el contenido de la misma y de la inexistencia de atribución expresa o tácita de la vivienda familiar a ninguno de los progenitores, motivo por el que se acogió al artículo 96 del Código Civil, único cauce para verificar dicha anotación de no existir el acuerdo y título judicial que lo homologa, situación que esta parte no considera posible porque supondría cuestionar la honorabilidad del Sr. Registrador. Por tanto, ni siquiera nos encontramos ante un supuesto en que el Sr. Registrador haga interpretación sui generis y contraria a lo pactado por las partes en convenio regulador y a lo aprobado por el Juez (sentencia), sino que directamente lo ha tenido por no puesto o inexistente. Y ello en perjuicio de los derechos del que suscribe. Lo relatado en este recurso en cuanto a la actitud del Sr. Registrador y la anotación de carga y como se ha practicado, ha resultado al que suscribe realmente inédita o sorprendente, explicable solo desde una perspectiva de anotar a toda costa una carga sobre la vivienda, primero partiendo como si no hubiera resolución judicial (en la anotación en base al art. 96 CC), y después, en la resolución que es objeto de este recurso, haciendo malabarismos jurídicos para «justificar» dicha anotación de carga en base a una interpretación, sui generis, de dicho artículo, para no abandonar la causa legal de la inicial anotación registral, y al mismo tiempo, en base a una sentencia judicial y convenio regulador del que nada se hizo constar en la anotación registral, resultando argumento ex novo, y en contradicción con la anotación en sí. Al momento de la anotación de la carga, la causa de su expresión venía determinada por el contenido genérico del artículo 96 CC y no por la presentación de título alguno, al contrario que lo esgrimido por el Registrador en la resolución que ahora se recurre. Por ello, deberá explicar el verdadero motivo de dicha inscripción y la identidad de la persona que la interesó, toda vez que se constituye como un ilícito que pudiera llevar a exigir responsabilidades, solicitante y/o registrador, pues se ha procedido a hacer anotación de carga sin causa legal, al existir título de acuerdo homologado judicialmente, primero –como consta en nota simple– y justificar después su actuación en distinta causa, que no fue objeto de anotación, como lo es el reconocimiento de existencia de sentencia judicial y convenio regulador, y en sentido contrario a lo dispuesto en estos títulos. La resolución dictada por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe, en fecha 28 de mayo de 2013, que es objeto de recurso gubernativo, en respuesta al escrito presentado por el que suscribe en la misma fecha, y por el que interesaba la rectificación y cancelación de la anotación por manifiesto error de concepto en la atribución del domicilio familiar a esposa e hijo, argumenta en esta ocasión (resolución que se recurre) y al contrario que lo transcrito y argumentado en la propia anotación que la misma ha traído causa de el convenio regulador de 2-10-2006 (al que no se alude en la anotación registral) aprobado por sentencia de 12 de diciembre de 2006, señalando –ahora, eso sí– se atribuye "claramente" en el párrafo 2.º que "... la esposa seguirá viviendo en el domicilio conyugal". Añade que se trata, por tanto, de la atribución de uso contemplada en el artículo 96 CC –desde luego para justificar la anotación registral inicial– por más que se prevea su extinción al realizarse la venta del inmueble de mutuo acuerdo añadiendo "... tal y como se pacta en la cláusula sobre liquidación de gananciales". Concluye que "la atribución debe reflejarse registralmente en cuanto implica las limitaciones de las facultades dispositivas del titular de la vivienda, conforme al art. 96 in fine del Código Civil". Pues bien; sin perjuicio que la anotación de la carga se hace sin siquiera mencionar sentencia o convenio regulador, sino expresamente remisión al contenido del artículo 96, fundamentando en él la misma, es por lo que parece obvio que en modo alguno puede resultar de aplicación el artículo 96 CC en los supuestos en los que existe acuerdo de los cónyuges aprobado por el juez –como en el caso que nos ocupa– toda vez que dicho artículo está previsto única y exclusivamente «en defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el juez»; y por lo mismo resulta evidente que en la resolución que se recurre y tras el escrito de solicitud de cancelación no puede aducirse causa o título distinto que el que se hace constar en la anotación registral, por resultar ex novo y hacer de la anotación de carga causa de nulidad de pleno derecho. A los anteriores hechos, son de aplicación los fundamentos de derecho de aplicación, y en concreto, los siguientes; a) No se ha calificado la legalidad de las formas extrínsecas del documento judicial, del que nada dice en la anotación, pese a su existencia (art. 18 LH). b) El artículo 2.2.º LH refiere que la inscripción refiere que se inscribirán los títulos en que se constituyan derechos de uso, usufructo, entre otros, por lo que en modo alguno puede acordarse su inscripción sin referencia al título de que traen causa. Son necesarios para que puedan ser válidamente inscritos (art. 3 LH). Los títulos de mero o simple hecho de poseer no son inscribibles (art. 5 LH). c) En virtud del artículo 98 LH los derechos personales (mero consentimiento) no tendrán

consideración de gravámenes a los efectos de la ley y serán cancelados por el registrador a instancias de la parte interesada. d) «limitación en las facultades dispositivas» que comporta la carga de derecho de uso, como consta anotado, constituye prohibición de disponer (art. 26 LH). No debe tener acceso al registro por cuanto están comprendidas en el artículo 26 al no decir nada al respecto la resolución judicial. e) Legitimado para pedir cancelación de un asiento quien resulte lesionado por su inexactitud (S. 25-04-1984). El artículo 6 LH, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Parece que el registrador inscribiera de oficio..., pese a que solo debe hacerse en supuestos excepcionales. f) Artículo 30 LH. Las inscripciones de los títulos en los artículos 2 y 4 LH son nulas si en ellos se omite alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9 (omisión del título que se inscribe). g) Artículo 39 LH, Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. h) Artículo 40 LH La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: a. Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. b. Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. c. Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII. d. Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. i) Artículo 217. Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador».

IV

Mediante escrito con fecha de 4 de julio de 2013, el Registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 65 y 326 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 2007, 26 de octubre de 2012 y 9 de febrero de 2013.

1. Se debate en este recurso la rectificación del registro, mediante la cancelación, de la inscripción en la que consta la atribución del derecho de uso de la vivienda en virtud del convenio regulador del divorcio judicialmente homologado, a favor de la madre cotitular del dominio y a su hijo menor, en los términos del artículo 96 del Código civil. El registrador niega la existencia de error de concepto y suspende la cancelación por entender que requiere el previo consentimiento de ambos cónyuges o en su defecto la correspondiente autorización judicial. El recurrente sostiene que se trata de un error de concepto por lo que procede la rectificación en los términos del artículo 216, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria.

2. La posibilidad de obtener la rectificación de asientos registrales a través del recurso potestativo ante este Centro Directivo ya ha sido objeto de análisis y así en la Resolución de 9 de febrero de 2013 se señaló lo siguiente: «2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el recurso debe recaer exclusivamente sobre cuestiones que se relacionen directamente e inmediatamente con la calificación del registrador, y el artículo 1 de la citada Ley determina que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales. 3. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que sólo pueden ser objeto de recurso la nota de calificación de los registradores, pero no los asientos ya practicados. 4. Hay que partir, como aserto primario y sustancial que, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (art. 40, in fine, de la Ley Hipotecaria). En este sentido, este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones citadas en los "Vistos", entre muchas otras) que el recurso a esta Dirección General sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias del asiento solicitado. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento; por ello, admitirse por esta Dirección General la rectificación de errores que pretende la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 16 -

10688 *Resolución de 6 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Herrera del Duque, por la que se suspende la inscripción de una anotación preventiva de derecho hereditario. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don Julio Luis M. A. contra la calificación del registrador de la Propiedad interino de Herrera del Duque, don Alberto Ruiz García de Huidobro, por la que se suspende la inscripción de una anotación preventiva de derecho hereditario.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 7 de mayo de 2013, con entrada en el Registro el día 9 del mismo mes, sin la firma legitimada del que la suscribe, don Julio Luis M. A., se solicitó la práctica de una nota marginal en la inscripción de la finca registral número 1690 de Siruela, en la que se indicase «la existencia de un acto, un testamento de la donante, que modifica la situación registral de la finca y la supedita a la resolución del testamento». Acompañan a la citada instancia: fotocopias del certificado de defunción, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y el último testamento de doña C. A. R..

Del citado testamento otorgado en Madrid, ante el notario don Ignacio Maldonado Ramos, de fecha 19 de julio de 2001, con número 2996 de orden de su protocolo, resulta en la constancia número 8.^a lo siguiente: «La finca..., donada a su hija Consuelo en 31/10/1983, era en el momento de la donación de su exclusiva propiedad por la herencia de su madre E. R. A. de 28/9/1969. Dicha donación se realizó «como anticipo y a cuenta de su legítima» que se repartirá después del fallecimiento de la testadora».

II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque el día 9 de mayo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 23 de mayo que a continuación se transcribe: «Hechos Solicitud de extensión de, nota marginal en finca registral 1630 del término de Siruela, mediante instancia privada suscrita el 7 de mayo de 2013 por don Julio Luis M. A., que ha sido presentada en este Registro el día nueve de mayo de 2013, causando el asiento de presentación número 2260 del diario 27. Fundamentos jurídicos: Al amparo de los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece que los Registradores calificarán la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escritura publicas, el Registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación, resuelve: Suspender la inscripción del presente documento, por: 1. No se aporta documentación apta para practicar operación registral alguna, al no aportarse documento público. Sólo se aporta certificación privada sin firma legitimada, copia simple del testamento de doña C. A. R. (no se aporta copia autorizada), y fotocopia del certificado de defunción de la señora antes indicada (y no su original). De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria y 33 y siguiente de su Reglamento, exigen documento público original de los documentos complementarios. 2. No puede practicarse operación registral alguna sin el consentimiento del titular registral o sin resolución judicial o administrativa dictada en procedimiento en que haya sido parte. En este supuesto y a todos los efectos legales, el titular registral es doña Consuelo M. A. sin que conste su consentimiento a la operación solicitada y sin que se aporte las resoluciones indicadas. Artículos 24 de la Constitución y 20 de la Ley Hipotecaria. 3. La nota marginal solicitada no está prevista en la Legislación hipotecaria vigente. Esta nota (...). Herrera del Duque a 23 de mayo de 2013. El Registrador Interino. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Alberto Ruiz García de Huidobro».

El día 3 de junio, don Julio Luis M. A. suscribe y presenta el día 5, nueva instancia privada, con la firma legitimada notarialmente; reitera el contenido y solicitud de la de 7 de mayo; acompañan los certificados originales de los documentos mencionados anteriormente y además la copia autorizada del referido testamento de doña C. A. R. También acompaña en este caso, una copia compulsada de una solicitud de acto de conciliación ante los Tribunales de Justicia que interpone frente su hermana doña Consuelo M. A.

En este nuevo escrito, además se incorporan otras peticiones: Se solicita la práctica de anotación preventiva del derecho hereditario del artículo 42.6 de la Ley Hipotecaria, lo que se deduce de la exposición de la instancia, en la que se refiere a «la nota marginal solicitada» y la inscripción de «las disposiciones del testamento que procediesen».

La referida instancia se presentó de nuevo en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque el día 5 de junio de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 11 de junio que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Suspender la inscripción del presente documento, por: 1. No puede practicarse operación registral alguna sin el consentimiento del titular

registral o sin resolución judicial o administrativa dictada en procedimiento en que haya sido parte. En este supuesto y a todos los efectos legales, el titular registral es Doña Consuelo M. A. sin que conste su consentimiento a la operación solicitada y sin que se aporte las resoluciones indicadas. Artículos 24 de la Constitución y 20 de la Ley Hipotecaria. 2. La nota marginal solicitada no está prevista en la Legislación hipotecaria vigente. Esta nota (...). Herrera del Duque a 11 de junio de 2013. El Registrador Interino. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Alberto Ruiz García de Huidobro».

III

El día 26 de junio de 2013, don Julio Luis M. A., interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «Primero.–Los artículos 24 de nuestra Constitución y 20 de la Ley Hipotecaria que el registrador nombra, no son fundamento jurídico suficiente para apoyar la denegación, ya que tienen poco en común con el alegato que hace de de: «No puede– practicarse operación registral alguna sin el consentimiento del titular registral...» Argumento que tampoco puede aplicarse en el caso presentado ya que lo que se solicita es la inscripción de una nota marginal preventiva; cuya regulación legal está establecida en el Título III, artículos 42 a 75 de la LH y otros del RH. Y los arts.: 42 6.º y 46 de la LH y el 46 de RH establecen que esta Nota preventiva la puede solicitar cualquiera de los herederos o legitimarios, que es mi caso; y los arts. 16 y 26 de la LH, establecen que los herederos podrán obtener la inscripción de su derecho testamentario; y por el art. 85 del RH que las circunstancias testamentarias se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen, que es lo que se solicita. Segundo.–Realizo esta solicitud de inscripción de Nota marginal y preventiva y recurso, por tener calidad de interesado legal en la finca, al ser uno de los herederos y testamentaria de doña C. A. R. (arts. 42. 6.º y 46 de la LH y art. 46 de RH); y tener en consecuencia un interés reconocido en que se lleve a cabo la inscripción de esta Nota marginal preventiva por no haberse aún llevado a cabo el reparto de la herencia de doña C. A. R. de la que esta casa forma parte. Tercero.–Que por lo inscrito, sobre la casa antedicha, en el Registro de la Propiedad: «Doña C. A. R. dona esta finca como anticipo y a cuenta de la legítima que en su día corresponda percibir a la donataria», se demuestra que este bien está supeditado a lo que en su día pueda recibir de herencia la donataria, por su legítima, por lo que esta circunstancia testamentaria considero que ya debía de haberla anotado de oficio el Registrador, por nota marginal, cuando inscribió la donación. Cuarto.–Es voluntad testamentaria, establecida en el testamento de doña C. A. R., sobre la casa donada, lo siguiente: «8.º Dicha donación se realizó «como anticipo y a cuenta de la legítima» que se repartirá; después del fallecimiento de la testadora... 11.–La casa... es el único bien que queda por repartir, en su herencia... 12.º: Considera que: el valor de la casa donada a su hija Consuelo es muy superior al valor de la legítima: que la pueda corresponder...» ... Disposición tercera: No se considerarán bienes colacionables aquellos sobre los que en vida y por escrito haya manifestado la testadora haberlos regalado o donado, a excepción de lo antes indicado con respecto a la donación a favor de su hija Consuelo ... Disposición primera: Es su voluntad y deseo que su hija Consuelo herede y reciba única y exclusivamente la parte de la legítima que pudiese corresponderle, quedando expresamente excluida del tercio de mejora y del tercio de libre disposición en la herencia de la testadora. Estas referencias testamentarias dan testimonio y demuestran que esta finca, por ser la única que queda por repartir de la herencia de doña C. A. R., es la garantía del pago de las legítimas, tanto las de la donataria Consuelo M. A. como las que deban de percibir el resto de los herederos de doña C.. Que es garantía de las legítimas recogida en el Código Civil en la sección de «Legítimas» arts. 806 a 847 y posteriores del 1.058 a 1.063 y otros, en donde se establece que ningún heredero legítimo puede ser privado de su legítima, salvo en los casos de desheredamiento establecidos en la Ley. El art. 814 del CC dice:» A salvo las legítimas, tendrá preferencia en todo caso lo ordenado por el testador». Por esto, la Ley, en defensa de las legítimas establecida en el CC y para evitar que por inadvertencia se pueda producir la interdicción de un heredero legítimo por enajenación del bien garante de su legítima y de lo que además puede corresponderle de herencia según testamento, a través de la transmisión de ese bien a un tercero mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, realizado unilateralmente por el titular del mismo, cuando aún no existe acuerdo o resolución judicial que decida la parte alícuota que de él corresponde a cada uno de los herederos, que es nuestro caso, es porque para evitar que en el futuro un nuevo adquirente o donatario, por inadvertencia, pueda entrar en posesión de este bien sin saber las circunstancias testamentarias que concurren en el mismo, establece en los arts. 16 y 26 de la LH, que los herederos podrán obtener la inscripción de su derecho testamentario, y por el art. 85 del RH que esta circunstancia testamentaria se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen, y los arts. 42.6º y 46 de la LH y 146 del RH dictaminan que herederos pueden pedir la inscripción de su derecho testamentario a través de Nota preventiva».

IV

Mediante escrito con fecha de 17 de julio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 806 y siguientes, 1058 y siguientes del Código Civil; 15, 16, 18, 19 bis, 20, 26, 42 y 46 de la Ley Hipotecaria; 46, 85 y 146 del Reglamento Hipotecario; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002.

1. Debe decidirse en este expediente si se puede practicar una anotación de derecho hereditario en la que concurren las circunstancias siguientes: la finca sobre la que se pretende anotar no es de la propiedad ni titularidad de la causante, fallecida en 2004, y no pertenece a la masa de la herencia, si bien había sido donada en el año 1983, por la testadora a una de las herederas, como anticipo de su legítima. El registrador señala como defecto la falta de tracto sucesivo e incumplimiento frontal del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente amplía y matiza en su escrito de recurso, a diferencia de las instancias de solicitud presentadas, su petición inicial. En el primer escrito se refería exclusivamente a una nota marginal «de existencia de un acto, testamento de la donante, que modifica la situación registral de la finca y la supedita a su resolución». En el segundo escrito, aclara la petición inicial y solicita una nota marginal o una anotación preventiva fundamentándose en los artículos 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, que recogen la anotación preventiva del derecho hereditario. Pero en este segundo escrito incorpora una nueva petición: La inscripción de las disposiciones del testamento que correspondan en base a los artículos 16 y 26 de la Ley Hipotecaria. En el escrito de recurso, incluye una nota marginal del artículo 85 del Reglamento Hipotecario, que desarrolla el artículo 15 de la Ley Hipotecaria y que no es aplicable en absoluto, porque en el supuesto que nos ocupa, se trata de una legítima del Código Civil, fuera del ámbito del citado artículo 15.

El recurrente emplea en el escrito de recurso argumentos y asientos distintos de los utilizados en la instancia de solicitud de la nota marginal: «Que la nota preventiva la puede solicitar cualquiera de los herederos o legitimarios... que los herederos podrán obtener la inscripción de su derecho testamentario... y que las circunstancias testamentarias se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen». Pero en cualquier caso, la práctica de todos los asientos citados (inscripción de herencia, anotación preventiva de derecho hereditario y nota marginal del artículo 85 del Reglamento Hipotecario) exigiría el cumplimiento de los requisitos derivados del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, lo que no se produce por estar inscrita la finca a nombre de persona distinta de la causante.

2. Ciertamente, la falta de la titularidad registral a favor del causante, de los bienes sobre los que se solicita la inscripción, es un obstáculo determinante que impide la práctica de la anotación preventiva de derecho hereditario recogida en el artículo 42.6 de la Ley Hipotecaria, así como las disposiciones del testamento que procedan en su caso. Es una manifestación del Principio de Tracto Sucesivo regulado en el artículo 20 de la misma Ley.

En consecuencia, la anotación preventiva y la inscripción solicitadas solo podrán practicarse si la finca estuviera inscrita a nombre de la causante. Como quiera, que la finca está inscrita a nombre de persona distinta, esto es, de una de las hijas por título de donación, no puede más que confirmarse la nota de calificación.

3. Incluso, aun cuando dicha donación se efectuó como anticipo de la legítima de la donataria, lo cierto es que ésta es titular registral plena de la finca donada sin que consten limitaciones a sus facultades dominicales. Por lo tanto, la titularidad y la publicidad registral de la finca, no puede quedar alterada por la manifestación hecha en el testamento de que la donación se hizo como anticipo a cuenta de la legítima. Tampoco está limitada la disponibilidad de la finca por la constancia en el Registro de que la donación hecha en su día lo fue como anticipo de la legítima de la donataria.

La constancia registral, de la circunstancia de haber sido hecha la donación como anticipo de la legítima, porque proceda de la misma escritura de donación o, en su caso, la manifestación hecha en ese sentido en el posterior testamento, es una cuestión que se dirimirá en la partición de la herencia. Será en la partición cuando se fijen las legítimas teniendo en cuenta si las donaciones y otras liberalidades efectuadas en vida del causante son o no colacionables y si lo percibido por cada heredero, bien sea a título de herencia o de legado, excede o no, de lo que por legítima le corresponda.

En consecuencia, solo a partir de ese momento, en el que se producen los perjuicios ocasionados en los derechos de los legitimarios, es cuando se pueden ejercitar las acciones de preterición, complemento o suplemento de la legítima así como las de colación, imputación y reducción de donaciones u otras disposiciones, de forma que solo a través de la reclamación oportuna ante los Tribunales se podrá obtener la resolución judicial que conceda las satisfacciones que correspondan y mediante ella o la anotación de demanda que proceda, anunciar y publicar en el Registro la pretensión del perjudicado.

4. Así pues, la práctica de las operaciones solicitadas exige, bien el consentimiento de la titular registral, bien una resolución judicial dictada en procedimiento en el que aquella haya sido parte.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

10689 *Resolución de 6 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Sahagún a inscribir una escritura de constitución de hipoteca. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por la notaria de Sahagún, doña Olalla de Cortázar Fajardo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Sahagún, don David-Alejandro Rodríguez Sánchez, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca.

Hechos

I

El día 1 de marzo de 2013 se presenta, en el Registro de la Propiedad de Sahagún, asiento 979 del diario 56, copia de la escritura autorizada por la notaria recurrente, el día 28 de febrero de 2013, de constitución de hipoteca. La hipoteca se constituye sobre una finca registral del citado distrito hipotecario perteneciente con carácter de bien patrimonial a la entidad local Junta Vecinal de San Martín de la Cueva en garantía del saldo deudor de la póliza de préstamo que a su favor fue otorgado por el Banco Popular. Se incorpora a la escritura expediente administrativo del que resulta que el dinero del préstamo se destinará a «la construcción de un edificio para Centro Social».

II

El registrador denegó la inscripción solicitada mediante nota de calificación de 29 de abril de 2013, en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Sahagún Documento Escritura pública de hipoteca otorgada en Sahagún ante la notaria doña Olalla García de Cortázar Fajardo el día 28 de febrero de 2013, con número 115 de protocolo. N.º de entrada 187/2013. Asiento de presentación 979 del diario 56. Nota de calificación Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. La finca 14709 de Joara (solar) se encuentra inscrita a favor de la Junta Vecinal de San Martín de la Cueva con carácter de bien patrimonial. 2. Se hipoteca la citada finca en garantía de un préstamo personal formalizado en póliza testimoniada. 3. Se incorpora expediente administrativo del que resulta destinarse la financiación obtenida «para la construcción de un edificio para Centro Social». Fundamentos de Derecho: A) Objeto. Como cuestión previa deberá aclararse si la finca hipotecada es la finca sobre la que se está construyendo un edificio para Centro Social, partiendo de la presente calificación del presupuesto de darse tal coincidencia. 1. Los bienes patrimoniales en el ámbito local se definen como aquellos que pertenecen a la Entidad Local en régimen de derecho privado por no estar destinados al uso público, al ejercicio defunciones locales o al aprovechamiento común de los vecinos (arts. 6 RBEL y 79.3 LRBRL, a sensu contrario), y que careciendo de una vinculación directa a un destino público son enajenables –y consecuentemente embargables– (STC 166/1988, de 15 de julio; arts. 154.2 TRLRHL y 30.3 LPAP), prescriptibles y sujetos al pago de tributos [art. 64.b) TRLHL], dirigidos a obtener el máximo rendimiento económico, al igual que ocurre con la propiedad de un particular, pudiendo en consecuencia acudir a financiarse mediante préstamos y constitución de garantías reales (49 TRLHL. STC 166/1998) En cambio, son bienes de dominio público (en contraposición a los patrimoniales) los bienes de titularidad pública afectos a un uso o servicio público, entendiéndose como tales, entre otros los «bienes directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos» (arts. 2, 3 y 4 RBEL y 79 LRBRL), siendo inalienables inembargables e imprescriptibles (arts. 5 RBEL y 80 LRBRL). 2. No obstante, la inalienabilidad e inembargabilidad (y la posibilidad de constituir un derecho de hipoteca) es característica definitoria no solo del bien de dominio público, sino también del bien patrimonial materialmente afectado a un servicio público o una función pública (STC 166/1998. 154 y 173 TRLRHL. art. 23 Ley 46/2003, General Presupuestaria, de 26 de noviembre). 3. No contempla la legislación específica del patrimonio local la categoría de bienes patrimoniales materialmente afectados a un servicio público, siendo, por tanto, una construcción netamente doctrinal, alumbrada por la reiterada STC 166 de 1998 y que motivó la reforma de la LHL, en los términos señalados, pero necesaria para garantizar la eficacia de la administración local y la continuidad en la prestación de los servicios públicos (art. 103 CE) independientemente de la formal calificación de un bien. Piénsese que llevado al extremo el rigor formal de la dual clasificación del patrimonio local quedaría al arbitrio de la corporación local la configuración como enajenable/ no enajenable de los bienes de su patrimonio mediante su etiquetación como patrimonial/ demanial independientemente del uso efectivo y real que a dichos bienes se les diese, debiendo ser éste el criterio definitorio a efectos de categorizar el bien como demanial o patrimonial. 4. Al hilo de lo anterior, en caso de hipotecarse un bien patrimonial pero destinado a un uso o servicio público practicándose la inscripción constitutiva al efecto, bastaría para enervar la eficacia de la garantía real inscrita la mera declaración de la entidad local de la afectación a dicho uso o servicio público (arts. 65 LPAP y 81 LRBRL), incorporándose al inventario de los bienes de dominio público con su correspondiente reflejo registral imposibilitando su ejecución y adjudicación, cercenando de facto las legítimas pretensiones de la parte acreedora. Cláusulas. La cláusula 3.º, los apartados 1.2 por tener carácter superfluo una vez practicada la inscripción, los apartados 1.3 y 2.2 por vulnerar los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria y el 1129.1 del Código Civil y el apartado 2.1 conforme al artículo 63 de la Ley Concursal 22/2003. Cláusula 4.ª, apartado 1, fuero judicial por ir en contra del artículo 90-2 de la LGDCU y el artículo 684

de la LEC. De las cláusulas quinta y siguientes por carecer de trascendencia real (art. 98 de la Ley Hipotecaria y el 51.6 del Reglamento Hipotecario). Fallo: El Registrador abajo firmante ha decidido denegar la inscripción solicitada al haberse observado los siguientes defectos: 1. La finca no es hipotecable, en los términos señalados. Insubsanable 2. Las cláusulas señaladas. Subsanable La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones a resultas de la aportación de nuevos documentos. Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá instar en el plazo de quince días desde su notificación, la calificación por el Registrador sustituto que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Contra esta (...). Sahagún a 29 de abril de 2013. El registrador interino. Fdo. David-Alejandro Rodríguez Sánchez. (Consta firma ilegible y el sello del Registro)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue realizada por el registrador de Valencia de Don Juan, don Eduardo Sánchez-Ocaña-Gundín, con fecha 30 de mayo de 2013, por la que confirmó la calificación inicial.

IV

La notaria autorizante de la escritura calificada, doña Olalla García de Cortázar Fajardo, interpuso recurso contra la citada calificación mediante escrito fechado el 26 de junio de 2013, con entrada en el Registro en la misma fecha, con arreglo a las siguientes alegaciones: Primero, que el registrador ha partido en todo momento de que la finca sobre la cual se va a construir el centro social es la misma finca hipotecada, lo cual no resulta en ningún caso de la documentación aportada, pues el expediente administrativo se limita a aclarar que el dinero del préstamo solicitado por la Junta Vecinal de San Martín de la Cueva se va a destinar a la construcción de un centro social, sin más. Debe, pues, el registrador atenerse a lo que resulta del expediente, y por tanto limitarse a constatar que se trata de un bien patrimonial de la citada Junta Vecinal, pues así es como se califica en la escritura, como consta en el Registro y como figura en el inventario de bienes de la entidad local según certificado incorporado a la escritura, y sin que el destino del dinero prestado tenga relevancia alguna en la calificación de la hipoteca que lo garantiza; Segundo, aún en el caso de que la finca hipotecada sea la misma sobre la que se va a construir el centro social, ello no altera su régimen jurídico de bien patrimonial, porque la categoría de los bienes patrimoniales afectados al uso o servicio público, que es una elaboración doctrinal de la Sentencia del Tribunal Constitucional 166/1998, de 15 de julio, no es aplicable a este caso, dado que tanto la citada sentencia como la normativa que la recoge (art. 30.3 Ley 33/2003 Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas) exigen una afectación material del bien a un uso o servicio público, lo que debe interpretarse como afectación real y actual, algo que difícilmente puede predicarse de un bien que consta inscrito como solar. Y aunque tal afectación podría producirse en un futuro, no puede atenderse a tal eventualidad a la hora de despachar una hipoteca, debiendo constreñirse el registrador a la situación de los bienes al tiempo de la constitución de la hipoteca. Por lo demás tal afectación material es una situación de hecho difícil que escapa a la calificación registral; y, Tercero, de inscribirse la hipoteca y verificarse con posterioridad la adscripción material del edificio a un servicio público, no se produciría, como dice el registrador, la enervación del derecho de hipoteca, sino que simplemente el cambio de calificación no podría hacerse constar en el Registro hasta la cancelación de la hipoteca.

V

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 29 de junio de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24.1, 103.1, 132.1 y 133.4 de la Constitución Española; 339, 340, 341 del Código Civil; 5.3, 6 a), 16, 30, 36, 65, 66, 68 y disposición transitoria 5.ª de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; 70 del Reglamento aprobado para la ejecución de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas por Real Decreto 1373/2009 de 28 de agosto; 10, 12 y 23 de la Ley 47/2003, General Presupuestaria; 2.2, 49.5 y 154.2 del Real Decreto-Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 4 y 6 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales; Sentencias del Tribunal Constitucional 227/1988, de 29 de noviembre, 166/1998, de 15 de julio, 201/1998, de 14 de octubre, 209/1998, de 27 de octubre, 210/1998, de 27 de octubre, 211/1998, de 27 de octubre, Sentencia Tribunal Supremo de la Sala 3.ª, Sección 6.ª, de 26 de noviembre de 1998, Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª), de 29 de enero de 1999, recurso de casación, en interés de Ley, Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª) de 9 y 18 de febrero de 2005; Autos del Tribunal Supremo de la Sala 3.ª, Sección 4.ª, de 22 de febrero de 1999, de la Sala 3.ª, Sección 5.ª, de 5 de mayo de 1999 y de la Sala 3.ª, Sección 6.ª, de 9 de octubre de 1998, de la Sala 3.ª de 30 de octubre de 1998 y de la misma Sala de 25 de septiembre

de 2000; y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de julio de 2006, 16 de febrero de 2007 y 26 de abril de 2010.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Mediante escritura pública de 28 de febrero de 2013, la entidad local Junta Vecinal de San Martín de Cueva constituye hipoteca inmobiliaria, como superposición de garantía, para el aseguramiento del saldo deudor de un préstamo (garantizado con prenda constituida sobre ciertos derechos de crédito) formalizado en póliza de la misma fecha. Se incorpora a la escritura expediente administrativo tramitado al efecto.

b) La hipoteca se constituye sobre la finca registral 14.709 del Registro de la Propiedad de Sahagún, que figura inscrita a favor de la entidad constituyente con carácter de bien patrimonial. En la escritura calificada se afirma que el citado préstamo está destinado a la financiación de las obras de construcción de un centro social, y en tales términos fue autorizada la intervención de la Junta Vecinal por el pleno del Ayuntamiento de Sahagún. De la póliza del préstamo incorporado a la escritura de constitución de hipoteca resulta que dicho centro social se debe construir precisamente sobre la propia finca hipotecada... de San Martín de la Cueva.

c) Del expediente administrativo incorporado a la escritura (en particular del informe de tasación integrado en el mismo) se desprenden igualmente que dicha finca tiene carácter dotacional de equipamiento público, y que la obra del centro social cuenta ya con un proyecto aprobado.

d) El registrador suspende la inscripción por considerar que si bien la finca formalmente tiene el carácter de bien patrimonial, su destino a la construcción de un centro social público supone que se trata de un bien materialmente afecto a un servicio o función pública, lo que supone que queda sujeto a un régimen de indisponibilidad que impide la constitución de un gravamen hipotecario sobre la misma. La notaria recurrente impugna dicha calificación por considerar que del Registro sólo resulta que la finca tiene carácter patrimonial y que, por lo tanto, es embargable, enajenable e hipotecable, y que si bien los bienes patrimoniales materialmente afectos a un servicio o función pública no pueden hipotecarse, en este caso al tratarse de un solar sin construir no existe dicha afectación material.

2. Se plantea, por tanto, en el presente recurso la posibilidad de constituir una hipoteca sobre un bien patrimonial inscrito a favor de una entidad local concurriendo las circunstancias indicadas. Ciertamente, frente a las notas de la inalienabilidad e inembargabilidad características de los bienes de dominio público, los bienes públicos patrimoniales, también los de titularidad de las corporaciones locales, como pone de manifiesto el registrador, se caracterizan por pertenecer a la Administración titular en régimen de derecho privado por no estar destinados al uso público, al ejercicio de funciones locales o al aprovechamiento común de los vecinos (cfr. arts. 132 de la Constitución, 6 del Reglamento de Bienes de las Entidades locales y 79.3 de la Ley de Bases de Régimen Local), y que, careciendo de una vinculación directa a un destino público, son enajenables, embargables y prescriptibles (vid. Sentencia del Tribunal Constitucional de 166/1998, de 15 de julio, artículo 154.2 del Texto Refundido de la Ley de Reguladora de las Haciendas Locales y 30.2 y 3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pudiendo en consecuencia acudir a financiarse mediante préstamos y constitución de garantías reales (cfr. 49, n.º 5, del citado Texto Refundido, y Sentencia del Tribunal Constitucional 166/1998).

En este sentido hay que recordar que el principio tradicional de la inembargabilidad general de los bienes patrimoniales fue restringido por la doctrina del Tribunal Constitucional a partir de la citada Sentencia 166/1998, de 15 de julio (reiterada, entre otras, por la Sentencia 211/1998, de 27 de octubre), que declaró la inconstitucionalidad del artículo 154.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en la medida en que la inembargabilidad proclamada por dicho artículo se extendía a «los bienes en general de la Hacienda local», comprendiendo incluso los «bienes patrimoniales no afectados materialmente a un uso o servicio público», lo que, según la citada Sentencia, no podía considerarse razonable ni admisible desde la perspectiva del derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales firmes que el artículo 24.1 de la Constitución reconoce y garantiza. Esta sentencia alumbró la categoría de los bienes patrimoniales afectos al uso público, como categoría intermedia entre los bienes demaniales (que por estar vinculados en última instancia a la satisfacción de necesidades colectivas primarias –vid. Sentencia del Tribunal Constitucional 227/1987– son inalienables, imprescriptibles, inembargables, no susceptibles por tanto de hipoteca con arreglo a lo dispuesto en el 106.2.º de la Ley Hipotecaria) y los patrimoniales o «de propios», que aún estando sujetos a estrictos controles administrativos, son susceptibles de arrendamiento, enajenación, permuta, cesión gratuita, gravamen, y pueden asimismo adquirirse por cualquier título y perderse por prescripción adquisitiva de un particular (artículo 10, 14, 92 y 118 Reglamento de Bienes de Entidades Locales, pudiendo en consecuencia hipotecarse como expresamente admite el artículo 49.5 B) a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales).

Esta modalización conceptual de los bienes públicos y de sus diferentes categorías no es ajena a la tradición jurídica de la institución del dominio público, ni en España ni en el resto del Derecho continental, en el que hizo fortuna la teoría de la «escala de demanialidad», surgida en la doctrina francesa, admitiendo diversos grados en función de la concurrencia o no de todos los rasgos característicos del dominio público en los bienes integrados en el mismo, distinguiendo entre bienes de dominio público pleno y bienes de dominio público afectado. Un claro ejemplo del carácter no estanco de tales conceptos, próximo al supuesto de hecho del presente recurso, nos lo proporciona la figura de «los edificios administrativos» que en Italia han venido siendo considerados como bienes del «patrimonio indisponible», como un *tertium genus* entre el patrimonio

y el demanio. En este sentido bienes patrimoniales y bienes demaniales no son términos totalmente antónimos, ni categorías cerradas y opuestas, pues entre ambas se da la figura de los «patrimoniales materialmente afectos», que por razón de su afectación a un fin público no pueden ser considerados bienes *more civile*, ni en consecuencia sometidos a su régimen jurídico de libre disponibilidad y embargabilidad, por más que, a la espera de la materialización de su destino y regularización formal, estén en una situación de cierta transitoriedad, transitoriedad que, sin embargo, no concluye por transcurso de un plazo concreto y no estar previstos estos casos entre las excepciones en que se admite en nuestro Derecho la desafectación tácita, como sucede en los supuestos del derecho de reversión, desadscripción o enajenación de bienes muebles (cfr. arts. 24.4, 79 y 142 de la Ley 33/2003).

La doctrina constitucional antes reseñada (reflejada también en la jurisprudencia del Tribunal Supremo: cfr. autos y sentencias señaladas en los «Vistos») ha tenido consecuencias legislativas, propiciando la reforma de las leyes que regulan los aspectos relativos al gasto público y al patrimonio de las diferentes Administraciones Públicas, estatal, autonómicas y locales. En concreto, a los efectos que ahora nos interesan en este recurso, debemos destacar la redacción dada al artículo 30 número 3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 26 de noviembre, y al artículo 23 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria. En efecto, dispone el primero de los artículos citados que: «Ningún tribunal ni autoridad administrativa podrá dictar providencia de embargo ni despachar mandamiento de ejecución contra los bienes y derechos patrimoniales cuando se encuentren materialmente afectados a un servicio público o a una función pública, cuando sus rendimientos o el producto de su enajenación estén legalmente afectados a fines determinados, o cuando se trate de valores o títulos representativos del capital de sociedades estatales que ejecuten políticas públicas o presten servicios de interés económico general. El cumplimiento de las resoluciones judiciales que determinen obligaciones a cargo de la Administración General del Estado o sus organismos se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44 de la Ley General Presupuestaria, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1091/1988, de 23 de septiembre, y 106 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa». La referencia al artículo 44 del Texto Refundido de la Ley General Presupuestaria de 1988 debe entenderse hecha hoy al artículo 23 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, en la que se reitera la misma idea de la inembargabilidad de los «bienes y derechos patrimoniales cuando se encuentren materialmente afectados a un servicio público o a una función pública...».

3. De acuerdo con la doctrina constitucional que deriva de la reiterada Sentencia 166/998, de 15 de julio, la regla general es la embargabilidad de los bienes patrimoniales, y la excepción la inembargabilidad que se predica respecto de los bienes patrimoniales que estén afectados materialmente a un uso público o a un servicio público, o si se prefiere en la terminología del artículo 30 número 3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, «bienes y derechos patrimoniales cuando se encuentren materialmente afectados a un servicio público o a una función pública». Por consiguiente, sólo los bienes patrimoniales que no estén afectados (ni formal ni materialmente) a un servicio público o a una función pública son susceptibles de ser objeto de enajenación y gravamen (vid. art. 106, número 2, de la Ley Hipotecaria).

El fundamento de esta distinción lo explica la sentencia citada del siguiente modo: «si los bienes patrimoniales o de propios de las Entidades locales son objeto del tráfico privado y están sometidos al Derecho privado, resulta difícil negar, de un lado, que nos encontramos ante «bienes de propiedad privada» en los que tanto los entes públicos como los particulares se hallan en igual posición jurídica en atención a la naturaleza de los bienes de los que son titulares (art. 345 CC) sin perjuicio de las normas administrativas que rigen la gestión, administración y disposición de los que pertenecen a un ente público. De otro lado, que no cabe olvidar otra finalidad inherente tanto al patrimonio de los entes públicos como al de los sujetos privados, en cuanto conjunto de bienes, presentes y futuros: la de responder del cumplimiento de las obligaciones contraídas por su titular (art. 1911 CC). De suerte que, en lo que aquí en concreto interesa, desde el derecho común aplicable al tráfico privado y por exigencias de seguridad y buena fe inherentes al mismo, no está constitucionalmente justificado el excluir que los bienes pertenecientes al patrimonio de las Entidades locales, siempre que no estén materialmente afectados a un servicio público o una función pública, respondan de las obligaciones contraídas por la Corporación local con los particulares y, en concreto, de las declaradas en una sentencia judicial. Pues en otro caso quedaría desvirtuada una de las finalidades esenciales del patrimonio de un sujeto y, correlativamente, afectado el tráfico privado en el que ha participado la Corporación al contraer la deuda pecuniaria en posición de paridad con un particular».

El embargo o la realización de actos de disposición de bienes públicos por razón de su titularidad es, por tanto, válida y constitucionalmente viable cuando cumple las dos premisas siguientes: 1.^a recaer sobre bienes patrimoniales. Si fueran bienes de dominio público su inembargabilidad derivaría directamente de lo dispuesto en la Constitución y en la Ley (cfr. arts. 132 de la Constitución y 6, a), de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas); y 2.^a ha de tratarse, además, de bienes patrimoniales no afectados *uti singuli* materialmente a un servicio público o a una función pública. Si la afectación fuera formal con arreglo al procedimiento previsto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (cfr. art. 68), serían bienes de dominio público (cfr. art. 65) y no patrimoniales. Y si la afectación se produjera no individualmente, sino por su incorporación o adscripción a un patrimonio separado afectado a una función o utilidad pública, su régimen jurídico vendría determinado por la Ley reguladora de tal patrimonio (Montes catalogados, Patrimonio municipal del suelo, etc.).

Por tanto, la circunstancia de que un bien patrimonial concreto esté o no materialmente afecto a un servicio o función pública constituye, pues, el elemento determinante y decisivo para fijar su régimen de alienabilidad/inalienabilidad o de embargabilidad/inembargabilidad. Como afirma la Sentencia del Tribunal Constitucional 166/1998 de 15 de julio, «en el caso de los bienes singularmente afectados a un servicio público, hemos declarado que tal afectación se halla «íntimamente

vinculada a la gestión de cada servicio o actividad pública específica, de la que constituyen mero soporte material» (STC 227/1988) y, por tanto, es un medio material necesario para la realización efectiva de los intereses generales a los que sirve la Administración. De suerte que su inembargabilidad [entiéndase igualmente respecto de la indisponibilidad] está justificada en atención a la eficacia de la actuación de la Administración Pública y la continuidad en la prestación de los servicios públicos. Mientras que no cabe estimar otro tanto respecto a los bienes patrimoniales de una Entidad local no afectados materialmente a un servicio público o una función pública, pues el interés general sólo está presente en atención a su titular, un ente público, pero no en cuanto a la actuación que a aquélla corresponde llevar a cabo ni al ejercicio de concretas potestades administrativas».

4. Por tanto, para resolver el presente recurso es necesario determinar previamente si de la documentación aportada resulta la afectación material de la finca a un servicio público, en los términos que defendió en su día la Sentencia del Tribunal Constitucional citada, y que ahora se recoge en las normas expuestas, pues aclarado esto en sentido afirmativo, la consecuencia inmediata tendrá que ser la admisión de que con tal afectación se ha producido su salida automática del comercio jurídico, siendo por tanto inadmisibles la constitución de un gravamen como es la hipoteca, que no puede nunca tener por objeto bienes inalienables, debido a que, como derecho real de garantía, supone la atribución del *ius vendendi* al acreedor como elemento esencial de su estructura jurídica (la enajenación forzosa constituye un mero desenvolvimiento de la eficacia de la hipoteca, de suerte que, in nuce, tal enajenación está en el mismo acto de constitución de la hipoteca: vid. art. 1858 del Código Civil y Resolución de 8 de noviembre de 1990 y 28 de noviembre de 2012) –art. 106.2.^a de la Ley Hipotecaria–. Es cuestión esencial, por tanto, para la resolución de este expediente la determinación del concepto de bien patrimonial materialmente afecto a un servicio público o función pública, cuestión no siempre sencilla, sobre todo cuando se pone en relación con el Registro de la Propiedad, al que sólo pueden acceder el *ius possidendi* ínsito en el dominio y demás derechos reales de goce a través de su reflejo en los títulos inscribibles (cfr. art. 2 de la Ley Hipotecaria), y no el *ius possessionis* o mero hecho de poseer (cfr. art. 5 Ley Hipotecaria), lo que determina que las situaciones meramente factuales queden fuera del Registro al carecer de la fijeza y determinación que se exige a los derechos inscribibles. Por tanto, a los efectos de su apreciación en la calificación registral, la vinculación material de un bien patrimonial a un servicio público o función pública con eficacia enervante de la disponibilidad o embargabilidad del bien, a que se refiere la doctrina del Tribunal Constitucional, debe resultar del Registro o de la titulación auténtica presentada por circunstancias jurídicas distintas de las meramente fácticas. En consecuencia, resulta preciso diferenciar entre unos bienes patrimoniales materialmente afectos a servicios públicos y otros que no cumplen esa función, con las correspondientes consecuencias en el régimen jurídico aplicable, de forma que también en el primero de los casos se precisa, desde un punto de vista registral, de un acto o reflejo documental en el que se formalice o conste su destino.

A su vez, a fin de delimitar correctamente tal categoría de bienes públicos (patrimoniales materialmente afectos), resulta necesario deslindarlo de los bienes demaniales. Para ello es conveniente realizar algunas precisiones.

a) Así, en primer lugar, hay que recordar que los bienes de dominio público que no pertenecen al demanio natural y que no tengan atribuida esa condición directamente por Ley, necesitan de dos requisitos para ser conceptuados como tales. Primero, su vocación de demanialidad por estar destinados a un uso público o a un servicio público o función pública (cfr. arts. 339 y 340 del Código Civil, y 5 números 1 y 3, 7, número 1, y 16 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas) y, segundo, su afectación expresa al uso o servicio público que constituya su destino mediante un «acto expreso por el órgano competente, en el que se indicará el bien o derecho a que se refiera, el fin al que se destina, la circunstancia de quedar aquél integrado en el dominio público y el órgano al que corresponda el ejercicio de las competencias demaniales, incluidas las relativas a su administración, defensa y conservación», acto administrativo expreso que se dictará a través del procedimiento legalmente establecido (cfr. arts. 65 y 66 de la Ley 33/2003). En tal caso, ninguna dificultad existirá para que el Registrador pueda apreciar por el contenido del propio Registro el carácter inembargable del bien, especialmente teniendo en cuenta la obligación que tiene el Estado de inscribir sus bienes, así como todos los actos y contratos referidos a ellos susceptibles de inscripción, que impuso con carácter general, incluso respecto de los bienes demaniales, la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (vid. art. 36), dada la garantía que representa la protección registral para la integridad e indemnidad de los patrimonios públicos, y comprendiendo también los adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, respecto de los cuales la disposición transitoria quinta de la misma estableció que: «Para el cumplimiento de la obligación de inscripción establecida en el artículo 36 de esta Ley respecto de los bienes demaniales de los que las Administraciones públicas sean actualmente titulares, éstas tendrán un plazo de cinco años, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley».

b) En segundo lugar, también en los casos de afectación presunta a que se refiere el artículo 66, número 2, de Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en especial el apartado a) relativo «La utilización pública, notoria y continuada por la Administración General del Estado o sus organismos públicos de bienes y derechos de su titularidad para un servicio público o para un uso general», cabe su acreditación por resolución expresa, y por tanto su formal constancia registral, como se infiere del apartado 3 de dicho artículo 66, al prever un procedimiento formal para su regularización (cfr., también, el 70 del Reglamento de la Ley, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto). Esto mismo sucede, aún con mayor claridad, en el caso de las afectaciones implícitas en los casos de adscripción del bien a Organismos públicos dependientes de la Administración General del Estado para su vinculación directa a un servicio de su competencia, o para el cumplimiento de sus fines propios (cfr. art. 73.1 de la Ley 33/2003) y en los casos de adquisición por expropiación forzosa, en los que la afectación del bien o derecho al uso general, al servicio público, o a fines y funciones de carácter público se entenderá

implícita en la expropiación (cfr. art. 24.2).

c) En tercer lugar, hay que aclarar que aunque pueden coincidir en el momento de la adquisición del bien la determinación de su destino y su afectación expresa al servicio público o función pública vinculados a dicho destino, también pueden diferir en el tiempo, determinándose en el momento de su adquisición el servicio público o función pública al que se vinculará su destino mediante la expresión de la voluntad de destinar el bien a una finalidad concreta, y produciéndose su afectación expresa y formal integración en el dominio público en un momento posterior. (cfr. arts. 16, 65 y 66, 115 y 116 de la Ley 33/2003).

Piénsese en los casos de afectaciones presuntas, en los casos de adquisición directa por estar destinado el inmueble a alojamiento o sede de servicios, oficinas o dependencias de órganos administrativos (cfr. art. 116.4 de la Ley 33/2003), en los que se precisa, en su caso, además de la adquisición del solar, la inscripción posterior de la obra nueva del inmueble y de la resolución correspondiente de su regularización (cfr. art. 66.4 de la Ley 33/2003 y 70 de su Reglamento).

Repárese, a este respecto, en que, conforme al artículo 5.3 de la misma Ley, los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos «se considerarán, en todo caso, bienes de dominio público», y que conforme al artículo 155.2 del mismo texto legal «se asimilan a los edificios administrativos los terrenos adquiridos por la Administración General del Estado y sus organismos públicos para la construcción de inmuebles destinados a alguno de los fines señalados en los párrafos a y b anteriores» (entre los que se incluyen los edificios destinados a oficinas de la Administración General del Estado u otros servicios públicos). Ciertamente esta asimilación se establece exclusivamente a los efectos previstos en el Título VI de la Ley, relativo a la «Coordinación y optimización de la utilización de los edificios administrativos», y, por tanto, sin alterar las reglas de calificación de los bienes públicos como patrimoniales y demaniales. Por ello en el caso de los terrenos destinados por la voluntad administrativa de su titular a la construcción de edificios cuyo objeto sea alojar servicios públicos, si bien es cierto que no cabe aplicar respecto de los mismos una declaración legal directa de demanialidad (v. gr., la contenida en el art. 5.3 de la Ley relativa a los edificios destinados a alojar órganos de la Administración General del Estado), sin embargo, no es menos cierto que en relación con los mismos se da una clara vocación de demanialidad en función del destino predeterminado para los mismos, ya sea en el mismo título de su adquisición, ya en un expediente administrativo posterior, lo que no permite su calificación directa como bienes de dominio público, pero tampoco impide su consideración como bienes patrimoniales materialmente afectos a un destino o servicio público y, por ende, sujetos al régimen de indisponibilidad propio de estos últimos (cfr. art. 30.3 de la Ley 33/2003).

5. Y eso es precisamente lo que sucede en el presente supuesto en el que la determinación del destino público del inmueble, y con ella su afectación material (en la terminología del Tribunal Constitucional), resulta de la voluntad administrativa inequívoca de destinar la finca hipotecada a la construcción de un centro social público, conforme a la calificación dotación de la misma finca, según se refleja a través de las correspondientes manifestaciones de la presidenta de la Junta Vecinal tanto en la póliza del préstamo como en la escritura de constitución de la hipoteca, y en los propios actos administrativos autorizatorios de la intervención de dicha presidenta (además de en el propio proyecto de obra aprobado). En todos aquellos se vincula la financiación obtenida a la construcción del citado centro social, construcción que habrá de tener lugar precisamente en la propia finca hipotecada.

Por tanto, en el presente caso, es claro que existe una clara voluntad administrativa de destinar la finca a un fin de interés general, un servicio público, concretamente la construcción de un centro social, algo que se desprende de la propia documentación calificada y que, combinado con la enumeración contenida en el artículo 4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (que de manera ejemplificativa cita entre los bienes que pueden considerarse de servicio público los edificios destinados al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales) lleva a la conclusión de que, si bien no existe una afectación expresa del bien al demanio público, razón por la cual el bien sigue estando catalogado como patrimonial, la afectación material ya ha sido determinada por decisión propia de la Junta Vecinal, y existe ya, actualmente, como determinación de destino de la finca, que ha de producir los efectos jurídicos que le son propios, en particular la salida de la finca del tráfico jurídico, sin que la voluntad de la citada entidad local de hipotecarlo pueda desmentir o neutralizar esa determinación anterior, pues nadie, tampoco la Administración, puede ir contra los propios actos.

Puede, por tanto, concluirse que la afectación material de la finca existe ya y que la finca hipotecada ha quedado fuera del tráfico jurídico. No obsta a ello el argumento de que la finca sea registralmente un solar, pues, como se ha indicado supra la normativa vigente admite claramente la afectación previa al desarrollo de las actuaciones materiales que hagan posible el uso o servicio público, por ejemplo mediante la aprobación de planes, proyectos o programas de obras de los que resulte la vinculación de bienes a fines de servicio público [art. 66 d) Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 81.2 Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local], disposiciones que, concurriendo el supuesto de hecho en ellas previsto, producen una alteración de la calificación del bien automática o ex lege.

En consecuencia, no puede erigirse en obstáculo para la argumentación aquí sostenida la inexistencia actual del edificio, de forma que hasta que no exista éste no podría decirse con propiedad que hay un «bien afectado» materialmente a un servicio público, como sostiene la recurrente. Esto no es así, pues, además de lo antes indicado, la afectación, como aclaró la Sentencia del Tribunal Constitucional 166/1998, existe en la medida en que los bienes sirven de sustrato material para el cumplimiento de los fines de interés general que la Administración tiene encomendada. Y si esto es así, es evidente que nada impide que el solar sea destinado por voluntad de la Entidad Local competente al cumplimiento del fin citado, que respecto a él se desplegará en dos fases; una primera en la que el solar servirá de forma mediata a ese fin, al ser el terreno que sirve de apoyo a la construcción del centro social, y otra segunda en la que, construido el centro, el solar y el edificio,

como unidad, quedarían afectados de forma inmediata y directa a tal fin. La Ley Hipotecaria, que trata el terreno y lo edificado como unidad (arts. 8.3.ª y 4.ª y 110 y 44.5.ª de su Reglamento) refuerza este planteamiento dado que no es sólo el edificio, sino la finca en su conjunto, la que se considera hipotecada, incluido el solar, cuya existencia actual es indiscutible, y que por voluntad de la Administración, contenida en un documento aportado al Registro, ha quedado vinculado materialmente a un fin de interés general, lo que tiene consecuencias inmediatas en su régimen jurídico que el Registro no puede desconocer.

Por tanto, esta vinculación del terreno a tal destino comporta, si no su afectación formal, sí una afectación material al citado destino (concretado en el proyecto de obra aprobado), que durará hasta tanto se consolide el mismo mediante su materialización definitiva a través de la construcción de la edificación pertinente, en cuyo momento procederá su afectación formal y expresa al dominio público en los términos legalmente establecidos, o su posterior regularización en los términos del artículo 66, número 3, de la Ley 33/2003, de modo en todo similar a lo que sucede en el caso previsto por la letra d) del número 2 del mismo precepto, relativo a la aprobación de «proyectos de obras o servicios, cuando de ellos resulte la vinculación de bienes o derechos determinados a fines de uso o servicio público», hecho que, conforme al número 2 del mismo artículo, «surtirán los mismos efectos de la afectación», sin perjuicio de la necesidad de su regularización, lo que obliga, aplicando el mismo fundamento de toda afectación, a garantizar, en tanto dura aquella, la inseparabilidad del bien respecto de la función pública que está llamada a servir.

En consecuencia, constando en la documentación presentada la vocación de demanialidad del bien adquirido por razón de su vinculación a un destino público predeterminado (constituir la sede de un centro social público), destino que determina su asimilación al régimen propio de los bienes patrimoniales materialmente afectos a un uso general o servicio público, se cumple el requisito exigido para que el bien tenga el carácter de indisponible (cfr. art. 30.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, de aplicación general a las entidades integradas en la Administración local ex artículo 2 y disposición final segunda de la citada Ley), lo que impide la inscripción registral de la hipoteca (cfr. art. 106, número 2, de la Ley Hipotecaria), debiendo, en consecuencia, confirmarse la calificación registral recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 18 -

10690 *Resolución de 6 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inmatriculación de una finca vía expediente de dominio. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña C. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villaroel, por la que se suspende la inmatriculación de una finca vía expediente de dominio.

Hechos

I

Mediante auto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 2 de Coria en expediente de dominio el día 23 de marzo de 2013 rectificado por otro del día 4 de abril de 2013 se señala: «Se declara justificado el derecho alegado a favor de C. A. M. sobre la finca rústica descrita en el hecho primero de la presente resolución, acordando la inmatriculación de dicho dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad de Coria en la forma que previene la legislación vigente».

II

Testimonio del auto se presentó en el Registro de la Propiedad de Coria el día 15 de mayo de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 28 de mayo que a continuación se transcribe: «... Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha de 15 de mayo de 2013, a las 13 y tres minutos, don J. H. S. presenta Testimonio firme del Auto 30/2.013 de fecha veintitrés de Marzo de dos mil trece, en relación con el expediente de dominio de inmatriculación número 182/2.012, expedido por don M. A. C. C., Secretario Judicial del Juzgado

de Primera Instancia número 2, con fecha seis de Mayo de dos mil trece, presentada a liquidación el mismo día, y que causa el asiento 586 del Diario 61. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: 1. La inmatriculación de un inmueble, por cualquier medio, exige que exista una total coincidencia entre la descripción del mismo contenida en el expediente y la que resulta de la certificación catastral aportada. 2. No constan todas las circunstancias personales de la promotora del expediente en los términos exigidos por la legislación hipotecaria (como el estado civil, a efectos de determinar el carácter del bien a inmatricular). 3. De acuerdo con el Principio de Especialidad, la descripción del inmueble a inmatricular deberá ser unívoca, clara y completa, sin que ello se cumpla, puesto que en el expediente constan «dos posibles» descripciones de la finca, lo cual no es válido. 4. Igualmente, tal y como advertí en la certificación registral, existen dudas fundadas de que la finca a inmatricular, pueda proceder de otras ya inscritas en el Registro... y por tanto el cauce correcto sería el de reanudación de tracto. Artículos 18 L H, 100 Rh, 9 LH 51 Rh y 53.7 Ley 13/96 de 30-XII y principios de especialidad y Tracto Sucesivo. Teniendo lo efectos señalados el carácter de subsanables procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta (...). Coria, 28 de Mayo de 2013. El registrador F/Alonso López Villarroel (firma ilegible)».

III

El día 27 de junio de 2013 doña C. A. M. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: 1. Que la única diferencia entre la descripción de la finca y la recogida en la certificación catastral es de cabida (cinco hectáreas frente a cinco hectáreas, cuarenta áreas y cincuenta y seis centiáreas). 2. Que, junto al testimonio del auto, se aportó la escritura pública otorgada el día 16 de abril de 1988 en Torrejuncillo, ante el Notario de Coria, como sustituto legal, don Carlos de la Haza Guijarro, número 579, que esgrimió la recurrente en el Juzgado para acreditar su derecho de la que deriva: de la misma resulta el estado civil de la recurrente, siendo ésta la única que circunstancia personal exigida por la legislación hipotecaria que no figura en el auto; y de esta también resulta que hay una sola descripción que se determina como la descripción actual de la finca, tras su segregación de la finca matriz; así como que de otra de compraventa, autorizada por el notario don Pedro García-Rosado y Barroso el día 24 de julio de 1964, en Plasencia, número 1.208, que recoge la adquisición por la recurrente y sus hermanos de la finca matriz, con la que en parte, según la certificación del Registro de la Propiedad, podría coincidir, y de la que resulta que la misma no figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad.

IV

Mediante escrito con fecha de 3 de julio de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 53.7 Ley 13/96; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 7 de julio de 2006, 22 de junio de 2007, 8 de junio, 18 de agosto y 8 de septiembre de 2009, 4 de febrero y 28 de junio de 2012 y 3 de junio y 2 de julio de 2013 (3.^ª).

1. Debe decidirse en este expediente si cabe la inmatriculación de una finca que se realiza mediante expediente de dominio. El registrador señala como defectos: 1. falta de una total coincidencia entre la descripción del inmueble contenida en el expediente y la que resulta de la certificación catastral aportada; 2. no constan todas las circunstancias personales de la promotora del expediente en los términos exigidos por la legislación hipotecaria; 3. la descripción del inmueble a inmatricular deberá ser unívoca, clara y completa, sin que ello se cumpla, puesto que en el expediente constan «dos posibles» descripciones de la finca; y, 4. existen dudas fundadas de que la finca a inmatricular, pueda proceder de otras ya inscritas en el Registro como «D. B.», y por tanto el cauce correcto sería el de reanudación de tracto, lo que se había advertido en la certificación de cargas expedida para expediente.

La recurrente alega que la única diferencia de descripción radica en la cabida de la finca y que los datos personales de la titular constan en la escritura que se acompaña al testimonio del auto; la descripción actual de la finca, tras su segregación de la finca matriz, así como el título que recoge la adquisición por la recurrente y sus hermanos de la finca matriz, recogen una descripción, con la que en parte, según la certificación del Registro de la Propiedad, podría coincidir, y de la que resulta que la misma no figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. En primer lugar, en lo relativo a los defectos que afectan a la descripción de la finca: por un lado, en el auto se recogen dos potenciales descripciones del inmueble. Como ha señalado este Centro Directivo [Resolución de 2 de julio de 2013 (3.^ª)], el sistema registral español se caracteriza por su llevanza a través de la técnica de la inscripción y folio real, de manera que se abre un folio a cada finca (cfr. artículo 273 de la Ley Hipotecaria) donde a partir de entonces se hacen constar las vicisitudes jurídicas de trascendencia real que afectan a las mismas, sin las cuales no son oponibles a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), siendo en ocasiones la inscripción de carácter constitutivo del propio derecho (caso por

ejemplo de la hipoteca, ex artículo 145.2 de la Ley Hipotecaria). La primera inscripción es normalmente de dominio (cfr. artículo 7 de la Ley Hipotecaria) y se denomina de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por vez primera al Registro de la Propiedad. En esa primera inmatriculación la descripción de la finca ha de ser lo más completa y exacta, de modo que permita su perfecta individualización respecto de cualquier otra, dado que no debe haber dudas de que el objeto del acto o negocio jurídico recaiga sobre la finca o derecho claramente identificado. En definitiva, como señala el registrador, la descripción de la finca debe ser clara y unívoca, por lo que la doble descripción posible que se recoge en el auto vulnera el principio de especialidad, por lo que el defecto debe ser confirmado.

3. Concorre, además, que ninguna de dichas descripciones coincide íntegramente con la descripción que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica exigible para la inmatriculación. El defecto también debe confirmarse. Para evitar dobles inmatriculaciones –supuestos que hay que evitar a toda costa por distorsionar los efectos propios del sistema registral- el legislador ha introducido mayores cautelas en los requisitos para el acceso inicial de las fincas al Registro y uno de ellos, quizás el más importante, es la exigencia de certificación descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los descritos en el título inmatriculador (cfr. la reforma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario por Real Decreto 1867/1998 de 4 de septiembre; así como la ley 13/1996, de 30 de diciembre y el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

4. Señala también la nota de calificación la posible coincidencia parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra ya inscrita, por lo que el registrador alberga dudas que, previamente, hizo constar en la certificación solicitada a los efectos del expediente. La doctrina de este Centro Directivo es la ya contenida en la Resolución de 29 de mayo de 2002 («Boletín Oficial del Estado» de 19 de julio), cuando determina que «en ningún caso procede la inmatriculación de una finca cuando se advierte por el registrador que tal finca ya está inscrita. Incluso aún cuando la descripción de la finca en la solicitud de certificación hubiera sido la misma que en el auto y el registrador hubiera expedido certificación negativa de la inscripción, habría de denegarse la inmatriculación (sin perjuicio, en su caso, de la responsabilidad civil del registrador por expedición de certificación errónea), si al momento de la inmatriculación se advierte que la finca está ya inscrita». Este criterio había sido igualmente mantenido por este Centro Directivo en Resolución de 7 de noviembre de 2000. En el supuesto presente el registrador hace constar sus dudas ya en la propia certificación y señala expresamente las fincas con las que podría coincidir y como ya sostuvo este Centro Directivo en su Resolución de 8 de junio de 2009 esto permite «que sea el propio Juzgado quien a la vista de dichas dudas, valore la procedencia o no de aprobar el expediente de inmatriculación». En estos términos, el defecto no puede ser confirmado, pues señaladas las dudas por el registrador en la certificación previa, es competencia judicial su valoración.

5. Por último, señala el registrador en su nota que en el auto no figuran todas las circunstancias personales de la promotora del expediente. La identificación de la persona a cuyo favor se declara el dominio en el auto es completa, pues se señala su nombre y D.N.I., pero no incluye el resto de circunstancias exigibles (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento) pero también es cierto que, como señala el recurrente y no discute el registrador, junto con el expediente se presentó el título por el que aquella resultaría propietaria de la finca cuya inmatriculación se pretende, por lo que, ya que se tendrían los datos necesarios para procurar la inscripción cumpliendo con todas las exigencias de la legislación hipotecaria. Este defecto, por tanto, debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en cuanto a los defectos 2 y 4 de la nota de calificación, y desestimarlos en cuanto a los demás, confirmando la nota de calificación en cuanto a estos últimos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 19 -

10692 *Resolución de 6 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cerdañola del Vallés n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Tejero Sala, notario de Barcelona, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cerdañola del Vallés número 2, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Vieitez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

En escritura autorizada el día 16 de abril de 2013 por el Notario de Barcelona, don Ricardo Tejero Sala comparece don O.C.M. en representación de la sociedad «Indra BMB, S.L.U.» Actúa en virtud de un poder conferido a su favor que el notario reseña, incluida su inscripción en el Registro Mercantil. A su vez la sociedad «Indra BMB, S.L.U.» actúa en nombre y representación, como apoderada, de la sociedad «Bankia, S.A.» Consta que mediante escritura de 10 de mayo de 2011 autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Paz Ares Rodríguez, se elevaron a público determinados acuerdos del Consejo de Administración por los que «la sociedad Bankia S.A. asume como propios los apoderamientos conferidos por las Cajas integrantes del SIP así como por Banco Financiero y de Ahorros S.A. cuyos activos serán transmitidos a Bankia y por medio del los cuales Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante Bancaja ha venido realizando en el tráfico jurídico los actos propios de la actividad financiera con el objetivo de que no se produzca ningún tipo de interrupción en las actividades mercantiles de la actividad segregada y de garantizar la continuidad operativa hasta el otorgamiento de los poderes por el banco». Consta el juicio de suficiencia llevado a cabo por el notario autorizante que reitera que la representación deviene de escritura autorizada por el notario de Madrid, don Ignacio Paz Ares Rodríguez, el día 10 de mayo de 2011 debidamente reseñada. En la reseña se hace constar que el poder está inscrito en la hoja abierta a la sociedad, en la inscripción número 151.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad Cerdanyola Valles 2. Notificación de calificación desfavorable. Calificado el precedente documento, -escritura autorizada el día dieciséis de Abril de dos mil trece por el Notario de Barcelona Don Ricardo Tejero Sala, con el número 358/2013 de su protocolo-, conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, ha sido suspendida su inscripción de conformidad con lo siguiente: Hechos: Primero.-Con fecha dieciséis de Abril de dos mil trece ha sido presentado telemáticamente en este Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Valles número 2, con asiento de presentación número 747 del Libro Diario 82 el citado precedente documento, aportado físicamente el día veinte de Mayo de dos mil trece, debidamente liquidado. Segundo.-No se acredita la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de apoderamiento a favor de la entidad Indra BMB SLU, en la que Banco Mare Nostrum, vía asunción expresa, faculta a los apoderados de Indra BMB SLU. Fundamentos de Derecho: Tanto el artículo 94 del Reglamento del Registro Mercantil como del principio de exactitud y vigencia del contenido de los asientos del Registro Mercantil recogido en el artículo 7 del mismo reglamento exigen la inscripción de los apoderamientos en el Registro Mercantil. Además, según se resulta de lo establecido por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 25 de octubre de 2006 para el caso de un administrador no inscrito, es el Registrador Mercantil, y no otro funcionario o profesional, el competente para calificar la legalidad de los actos sujetos a inscripción obligatoria en el Registro Mercantil de modo que faltando la inscripción de éste no será posible la de los actos o contratos que otorgue. El mero juicio de suficiencia notarial de las facultades no puede a tal efecto bastar pues, como señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, de fecha 3 de noviembre de 2008, «el Registrador de la Propiedad no puede abdicar de sus deberes y funciones de control en materia de vigencia de poderes, a la que no parece referirse el art. 98 de la Ley 24/2001.» En consideración a lo anterior y dado el carácter subsanable del defecto advertido, resuelvo suspender la inscripción del referido documento, sin practicar anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada y prorrogando automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última de las notificaciones de la presente calificación, conforme a lo prevenido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación (...). Cerdanyola del Vallés, a 28 de Mayo de 2013.. La registradora (firma ilegible). Fdo: Angela Luisa Fernández-Cavada Vieitez».

III

El notario autorizante, a la vista de la calificación realizada, extiende diligencia en fecha 19 de junio de 2013 a continuación de la escritura presentada en la que hace constar que debe tenerse por no puesto el párrafo de la intervención transcrito más arriba relativo a la elevación a público de los acuerdos del Consejo de Administración de «Bankia, S.A.».

IV

En escrito sin fecha, el notario autorizante, interpone recurso en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que es incongruente exigir una inscripción de un poder de una persona que no es otorgante, ni compareciente ni es reseñada en la escritura pública como es la entidad Mare Nostrum; Que no hay norma alguna en base a la que el notario deba acreditar inscripciones que no estén en el documento público; y, Que en la escritura calificada figuran reseñados los representantes y los datos de sus poderes de forma completa así como realizado el juicio de suficiencia.

V

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 28 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que la registradora reconoce que existe un error en la nota de calificación por cuanto la misma se refería a la entidad «Bankia, S.A.» y no a la entidad Mare

Nostrum.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 19bis, 21, 258, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (modificado por el artículo 34 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; 165 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de febrero, 11 de junio y 5 de octubre de 2012 y de 24 de junio y 8 de julio de 2013 así como las citadas en el texto.

1. La única cuestión que se plantea en este expediente es si está debidamente acreditada la representación de quien comparece en nombre de una entidad financiera a fin de otorgar una escritura pública de préstamo hipotecario.

El compareciente actúa en nombre y representación de la sociedad «Indra BMB, S.L.» en virtud de determinado poder que se reseña. A su vez dicha compañía actúa en nombre y representación de la sociedad «Bankia, S.A.» resultando de la escritura que dicha representación deviene de escritura pública autorizada el día 11 de mayo de 2011 por la que el Consejo de Administración de «Bankia, S.A.» acuerda asumir los apoderamientos conferidos por las Cajas integrantes del Sistema Institucional de Protección. A continuación se reseña dicho poder, especificando que consta inscrito en el Registro Mercantil de Valencia en la hoja abierta a la sociedad, en la inscripción 151. El notario lleva a cabo el juicio de suficiencia. Realizada la calificación el notario enmienda la escritura mediante diligencia de la que resulta que debe tenerse por no puesto el párrafo de la intervención relativo al contenido de los acuerdos del Consejo de Administración de «Bankia, S.A.» por los que se asumían los apoderamientos conferidos anteriormente por los integrantes del SIP. De conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y la continua doctrina de este Centro al respecto, el contenido de dicha diligencia no puede tenerse en cuenta para la resolución de este expediente.

Por su parte la registradora de la Propiedad en su informe y tras reconocer el, por otro lado obvio, error en la redacción de la nota de calificación relativo al nombre de la entidad representada, señala que consultado el Registro Mercantil de Valencia resulta que la sociedad Indra BMB no aparece como apoderada de la sociedad Bankia y que la inscripción 151 de su hoja no contiene el poder reseñado por el notario, acreditándose ambas circunstancias por traslado de información del Registro Mercantil. Al igual que en el supuesto anterior, es doctrina constante de esta Dirección General que en la resolución del expediente no pueden tenerse en cuenta circunstancias no expresadas por el registrador en su nota de calificación de conformidad con el artículo 19 bis, 258.5, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria.

2. Fijado así el objeto de este expediente es preciso hacer constar con carácter previo los perjuicios que la falta de comunicación entre dos funcionarios que a ello están obligados puede producir en los intereses de particulares ajenos a los motivos o razones que puedan conducir a dicha situación. El destemplado escrito de recurso apenas se ocupa de la cuestión sustantiva (no se cita norma alguna ni doctrina jurisprudencial o de esta Dirección General) y el informe de la registradora justifica a posteriori una nota de calificación con un claro déficit de motivación. Como ha tenido ocasión de reiterar este Centro Directivo (y muy recientemente, Resoluciones de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) el adecuado ejercicio de la función del registrador y del notario y la ponderada defensa de los legítimos intereses de los interesados no puede desembocar en actuaciones que deben evitarse con un mínimo de diligencia, evitando la realización de trámites innecesarios que no proporcionan garantía alguna ni resuelven cuestión jurídica sustantiva merecedora de la consunción de recursos y medios que un procedimiento como el presente provoca.

3. Así las cosas es evidente que la nota no puede ser mantenida a pesar de los evidentes defectos en la acreditación de la representación alegada, pues no se justifica la relación representativa entre la sociedad compareciente y aquella otra entidad (desconocida en este expediente) cuyos apoderamientos asumió como propios la entidad «Bankia, S.A.» en la escritura reseñada por el notario. Limitado el objeto de este expediente por el contenido de la nota de la registradora que se limita a afirmar que no consta acreditado el hecho de la inscripción del poder a favor de la sociedad «Indra BMB, S.L.» y siendo así que dicha circunstancia consta expresamente en la escritura presentada por reseña que de la misma hace el notario autorizante, esta Dirección General se ve abocada a la revocación de la nota. Ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (por todas, Resolución de 22 de octubre de 2012) que la reseña a que hace referencia el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada» incluye la expresión del hecho de la inscripción en el Registro Mercantil cuando se trate de poderes inscritos. En el mismo sentido y, como señala el Tribunal Supremo (vid. Sentencia de 20 de mayo de 2008), dentro de la expresión, a que se refiere el artículo 165 del Reglamento Notarial «datos del título del cual resulte la expresada representación», debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente, por lo que la constancia de tal circunstancia está implícita en el precepto y no puede justificarse en el mismo su falta de reflejo en el documento».

4. Cuestión enteramente distinta es la circunstancia de que la registradora de la Propiedad, por consulta al contenido del Registro Mercantil, haya verificado la inexactitud de la reseña que lleva a cabo el notario. En una reiterada doctrina, este Centro Directivo (vid. Resolución de 8 de julio de 2013 por todas) ha afirmado que el registrador de la Propiedad ostenta la facultad, y también el deber, de aportar la prueba que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y,

en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros Registros públicos y sea fácilmente accesible. Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los Registros de la Propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones públicas.

Lo que ocurre es que dicha circunstancia no resulta de la nota de calificación, como no resulta el resultado de la consulta ni las consecuencias jurídicas que de ello puedan derivarse por lo que, con independencia de lo que acuerde la registradora (artículo 127 del Reglamento Hipotecario), la calificación que da lugar a este expediente debe ser revocada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 20 -

10693 *Resolución de 9 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Arenys de Mar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de fincas sujetas a sustitución y limitaciones de disponer y se deniega la inscripción de la hipoteca convenida en la misma. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don José María Mateu García, notario de Girona, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de fincas sujetas a sustitución y limitaciones de disponer y se deniega la inscripción de la hipoteca convenida en la misma.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Girona, don José María Mateu García, el 20 de marzo de 2013 con el número 430 de protocolo, doña M. T. H. G. de C. vendió a la sociedad mercantil «Domus de Canet, S.L.» las fincas registrales 2.240 –llamada Parte nueva del Castillo de Canet de Mar–; una mitad indivisa de la finca registral 1.131 –llamada tierras o pertenencias del Castillo del Valle de Canet de Mar–; y 523 –partida nombrada Albo–. Las fincas vendidas, según se hace constar en la propia escritura, están afectas a la sustitución impuesta por doña J. M. M. en su testamento, autorizado por el que fue notario de Barcelona, don Ramón María Roca Sastre, el día 23 de mayo de 1962, en los siguientes términos: «Undécima.–Si respecto de bienes de mi herencia sujetos a sustituciones fideicomisarias antes establecidas, fuere necesario o de evidente utilidad su enajenación, podrá hacerse mediante subrogación real, con los siguientes requisitos: 1.º) La causa de necesidad o de utilidad evidente, será apreciada en conciencia por los propios interesados. 2.º) El acto de disposición será otorgado por mi sucesor poseedor de los bienes efectos a la sustitución, pero deberá acreditar haber citado, con ocho días de antelación para el mismo, a aquel que entonces sería el destinatario presunto de los bienes, de purificarse el fideicomiso en aquel momento, y a aquellos que sean, también entonces, cabeza de estirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario dentro de dichas estirpes, de las tres que son llamadas a la herencia. 3.º) El disponente invertirá el producto de lo enajenado en otros bienes seguros, de igual o valor superior, que quedarán afectos a la sustitución fideicomisaria que gravaba los enajenados, los cuales quedarán libres de ella. 4.º) A fin de evitar simulaciones, todas las personas que vivan o estén concebidas en tal momento, llamadas fideicomisariamente, por el mismo orden en que entonces sean destinatarios presuntos de los bienes que se enajenan tendrán un derecho de tanteo, del que podrán hacer uso en el mismo momento de la enajenación. Para impedir fraudes a este derecho de tanteo, solo podrán efectuarse enajenaciones de estos bienes, por precio cierto, de no consentir todos los demás presuntos destinatarios, citados y presentes, que se disponga por otro título oneroso». La parte vendedora, a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en esta cláusula, en la escritura manifiesta: a) que la enajenación la realiza por causa de necesidad económica, evidente y acreditada, entre otros extremos por las propias cargas recaídas en las fincas objeto de transmisión y que el importe que obtenga lo invertirá en otros bienes seguros, de igual o valor superior, que quedarán afectos a la sustitución fideicomisaria; b) que previamente a este acto ha realizado las citaciones que resultan de la indicada disposición testamentaria, conforme a lo establecido en los apartados 2 y 4 de dicha cláusula Undécima, la fiduciaria debe haber citado con ocho días de antelación, a aquellos que a día de hoy, de purificarse el fideicomiso, son los destinatarios presuntos de los bienes, y a aquellos que son, cabeza de estirpe o personas más próximas

al llamamiento fideicomisario dentro de dichas estirpes, de las tres que son llamadas a la herencia, recayendo dichas circunstancias en las siguientes personas: Don J. M. P. C., que ha sido notificado según resulta de acta notarial que el notario autorizante tiene a la vista, en la que se le comunica que la compraventa se realizará en esa Notaría el día del otorgamiento; don R. C. U., que ha renunciado según resulta de escritura de renuncia al citado derecho de adquisición, que el notario ve y devuelve; don C. H. C. y doña B. H. S., presentes al otorgamiento de la escritura; y, c) Que en relación al derecho de tanteo concedido a los presuntos fideicomisarios: don C. H. C. y doña B. H. S. en la propia escritura manifiestan su voluntad de no ejercerlo; don R. C. U. ha renunciado previamente según se ha dicho anteriormente; en relación a don J. M. P. C., se hace constar que el notario autorizante ha recibido comunicación de haberse procedido a ejercitar el derecho de tanteo en el correspondiente juzgado de Primera Instancia, no obstante lo cual los comparecientes formalizan la transmisión al haber cumplido con las notificaciones necesarias y de conformidad con el pacto 4º de la referida cláusula Undécima del testamento según el cual el fideicomisario puede hacer uso del derecho de tanteo en el mismo momento de la enajenación, circunstancia que no se cumple con la interposición de un procedimiento judicial cuyo contenido desconocen. El precio de la venta es un total de diez millones de euros, correspondiendo a la finca registral 2.240 y a la mitad indivisa de la finca registral 1.131 la cantidad de nueve millones novecientos sesenta mil euros y a la registral 523 la restante cantidad de cuarenta mil euros. Se declara que las registrales 2.240 y 1.131 constituyen una unidad civil de uso funcional y unidad administrativa indisoluble en su carácter de BCIN (ex. artículo 37 de la Ley 9/1993 del Parlamento Catalán). En la propia escritura las partes pactan condición resolutoria explícita para el caso de falta de pago del precio aplazado. Ante la litigiosidad planteada sobre las fincas objeto de venta, vendedora y compradora convienen en la propia escritura que, de devenir ineficaz la venta, deberán restituirse recíprocamente las prestaciones. Y en garantía de la restitución de las cantidades pagadas por la compradora, la vendedora constituye hipoteca a favor de la aquélla sobre dos de las fincas vendidas, de modo que la obligación y la hipoteca que la garantizan está sujeta a la condición suspensiva de que la venta se resuelva por causa diferente a la falta de pago efectivo del precio por parte del comprador, siendo el plazo en que dicha condición suspensiva debe cumplirse el de diez años a partir del otorgamiento de la escritura de venta formalizada.

II

Del Registro resulta, en relación con las fincas vendidas, junto a la designación de heredera a favor de la titular registral, una cláusula de sustitución vulgar y otra fideicomisaria. La vulgar es a favor de aquél de sus hijos que sea su heredero universal y, a falta de tal designación, o de ser varios, al mayor guardando orden de primogenitura y sexo; faltando o premuriendo toda su estirpe, a favor de su otra nieta F. C. y S. y ésta premuerta, a aquél de sus hijos que sea su heredero universal y a su falta, al mayor guardando orden de primogenitura y sexo; y faltando toda esta estirpe, a favor de su hijo R. C. y M., si premuriere, a su hijo heredero universal, y a su falta, al mayor guardando orden de primogenitura y sexo. La sustitución fideicomisaria es como sigue: «al sucesor poseedor le faculto por su descendiente heredero suyo y de ser varios, por el mayor de ellos guardando orden de primogenitura y sexo; y de no tenerlos le sustituyo fideicomisariamente por las mismas personas designadas como sustitutas por la vulgar al comenzar la cláusula y por el orden allí establecido; todos los cuales quedarán afectos al mismo gravamen fideicomisario, para el caso de fallecer sin descendientes legítimos, pasando los bienes a quien corresponda, por el orden antes establecido».

III

Presentada en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar copia auténtica de la relacionada escritura, se practicó la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa Asiento de Presentación: 575 del Diario 130, de fecha 21 de marzo de 2013. Acreditada comunicación a efectos de Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, mediante diligencia electrónica recibida el 6 de mayo de 2013. Documento: Escritura de compraventa autorizada por el notario de Girona don José María Mateu García, de fecha 20 de marzo de 2013, con el número 430 de su protocolo. Antecedentes de Hecho. Primero.—Falta de acreditación de los cabezas de estirpe: La disposición como libres de los bienes objeto de esta escritura, sujetos a sustitución fideicomisaria, exige, según el testamento en que aquélla se impuso, el cumplimiento de determinados requisitos. Entre ellos, se concede un derecho de tanteo a los cabezas de estirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario, y se obliga al fiduciario a notificar la venta con, al menos, ocho días de antelación a la fecha de la venta. En la escritura se señala a determinadas personas como titulares de este derecho de tanteo, por reunir las circunstancias previstas en el testamento, pero no se acredita que sean realmente los beneficiarios de la disposición testamentaria. Tampoco se acredita que haya recibido la notificación con la antelación exigida en el testamento ni que la notificación contenga los datos esenciales de la venta prevista. Segundo.—Falta de determinación del precio cierto de cada uno de los bienes. Otro de los requisitos exigidos en el testamento para la disposición libre de los bienes y posible ejercicio del derecho de tanteo es que las enajenaciones han de hacerse por precio cierto. En la escritura calificada se fija un precio común y global a las fincas 2.240 y mitad indivisa de la 1.131. Tercero.—No distribución de la parte de precio garantizada con condición resolutoria: El precio aplazado garantizado con condición resolutoria, que afecta a las fincas 2.240 y 1.131 no se distribuye, porque se alega que en la realidad constituyen un único inmueble y que, solo formalmente, puede hablarse de dos fincas. Cuarto.—Hipoteca en garantía de obligación sujeta a condición suspensiva. «La devolución de las cantidades efectivamente pagadas a cuenta de la precedente compraventa en caso que la misma se resolviera por causa diferente a la falta de pago efectivo del precio por parte del comprador». Dicha obligación y la hipoteca que la garantiza se

dicen sujetas a la condición suspensiva de que la compraventa se resuelva por causa diferente a dicha falta de pago de precio. Fundamentos de Derecho: Primero.—Deberá acreditarse mediante acta de notoriedad quiénes son las personas llamadas al derecho de tanteo, conforme exige el artículo 82 del Reglamento Hipotecario. También habrá de acreditarse, conforme exige la cláusula testamentaria que permite la venta en caso de necesidad, que la notificación se ha practicado con la antelación prevista y, por exigirlo la posibilidad de ejercicio del tanteo, señalando las condiciones esenciales de la transmisión prevista. Segundo.—Para cumplir en sus propios términos los requisitos previstos en el testamento, habrá de determinarse exactamente el precio correspondiente a cada uno de los bienes vendidos, para permitir así el uso parcial del derecho de tanteo. Tercero.—El artículo 11 de la Ley Hipotecaria exige la distribución del precio aplazado entre las fincas afectadas por la condición resolutoria. No puede atenderse a la excepción alegada por los otorgantes de constituir en la realidad una sola finca porque, además de pertenecer una de las fincas solo en parte a la señora transmitente, no se trata de una excepción prevista legalmente a la necesidad de distribución. Cuarto.—La hipoteca, tal y como está prevista en la escritura, constituye en realidad una hipoteca de propietario o reserva de rango, prohibida en nuestro Ordenamiento (por ejemplo, en las Resoluciones de la D.G.R.N. de 22 de marzo de 1988 y 26 de mayo de 2001). En efecto, aunque otra cosa se diga en la escritura, quien constituye la hipoteca es el comprador, pues es el dueño de la finca en el momento de constituirse. El mismo resultado obtendríamos si se hubiese otorgado primero la constitución de hipoteca y, acto seguido, la venta de la finca. Volverían a coincidir dueño de la finca y titular del derecho de hipoteca. La confusión de derechos es automática y no se puede excluir por pacto (art. 1.192 del Código Civil). Además, la obligación garantizada no es una obligación «sujeta a condición suspensiva», sino una obligación futura, que nacería en el caso de darse el supuesto de resolución previsto. Por ello, nos encontramos ante una reserva de rango no permitida en nuestro Derecho. Acuerdo.—Suspender la inscripción de la venta y denegar la inscripción de la hipoteca solicitadas. No se ha solicitado la inscripción parcial ni la anotación preventiva de suspensión. La anterior calificación (...) Arenys de Mar, a 7 de mayo de 2013. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Luis Alfredo Suárez Arias».

IV

La anterior nota de calificación, que fue notificada al notario autorizante de la escritura el día 11 de mayo de 2013, según se manifiesta en el escrito del recurso sin que exista acreditación fehaciente de recepción anterior, es recurrida en cuanto a los defectos primero, segundo y cuarto de los señalados en la misma por el propio notario autorizante en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar el día 11 de junio de 2013 por el que alega, en síntesis: Respecto del segundo defecto, la exigencia de determinación de un precio cierto para cada uno de los bienes vendidos es incongruente con lo dispuesto en el testamento y con la naturaleza de los bienes, ya que se cumplieron los requisitos establecidos en el testamento para la enajenación puesto que los beneficiarios presentes en el otorgamiento de la escritura autorizaron la escritura en los términos en que fue convenida, y el bien objeto de venta constituye una unidad compleja, calificado de Bien Cultural de Interés Nacional, constituido por las tres fincas registrales vendidas, las cuales se hallan íntima e indisolublemente asociadas a la titularidad y uso compartido de elementos comunes del edificio que las compone, constituyendo un complejo inmobiliario o unidad funcional con elementos propios de una propiedad horizontal; y, en cuanto al cuarto defecto, que la hipoteca que se constituye cumple con el principio de accesoriedad, siendo la reserva de valor indisponible libremente por el comprador y no perjudica a terceros, existe un interés legítimo y que no se trata de hipoteca de propietario porque se encuentra constituida por el vendedor, en tanto que tiene una titularidad pendiente, no relativa sino con sustantividad suficiente, debidamente acotada y sujeta a condición suspensiva, y que existe un interés legítimo a proteger cual es el del comprador amenazado por la litigiosidad que ha de devolver las fincas en caso de resolución pero que quiere asegurarse el retorno del precio abonado.

V

El registrador emitió su informe el día 17 de junio de 2013, manteniendo su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria y 82 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo de 1988, 5 de noviembre de 1990, 17 de agosto de 1993, 14 de enero de 1999 y 26 de mayo de 2001.

1. En el presente expediente, la titular registral de una finca registral, la mitad indivisa de otra y una tercera, adquiridas las tres por herencia testada con cláusula de sustitución fideicomisaria e imposición de limitaciones a la facultad de enajenar, procede a venderlas a determinada sociedad. Entre las distintas condiciones impuestas por el causante para poder vender como libres las fincas, se encuentra la siguiente: «... El acto de disposición será otorgado por mi sucesor poseedor de los bienes afectos a la sustitución, pero deberá acreditar haber citado, con ocho días de antelación para el mismo, a aquél que entonces sería destinatario presunto de los bienes, de purificarse el fideicomiso en aquel momento, y a aquellos que sean, también entonces, cabeza de stirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario dentro de dichas stirpes, de

las tres que son llamadas a la herencia... A fin de evitar simulaciones, todas las personas que vivan o estén concebidas en tal momento, llamadas fideicomisariamente, por el mismo orden en que entonces sean destinatarios presuntos de los bienes que se enajenan, tendrán un derecho de tanteo, del que podrán hacer uso en el mismo momento de la enajenación. Para impedir fraudes a este derecho de tanteo, solo podrán efectuarse enajenaciones de estos bienes, por precio cierto, de no consentir todos los demás presuntos destinatarios, citados y presentes, que se disponga por otro título oneroso».

En la escritura de venta la parte vendedora manifiesta que la enajenación la realiza por causa de utilidad económica evidente y acreditada por las propias cargas existentes sobre la finca y que se han realizado las citaciones a que se refiere la cláusula de sustitución fideicomisaria. En la escritura comparecen, mostrando su conformidad, quienes dicen ser algunos de los titulares beneficiarios de la disposición testamentaria; respecto de otros se hace constar que bien han sido notificados y no han comparecido o han renunciado al derecho de adquisición. Con relación a uno de los notificados el notario hace constar que ha recibido notificación mediante burofax en que aquél comunica que se ha procedido a ejercitar el derecho de tanteo, pero que a pesar de ello se formaliza la transmisión dado que el fideicomisario según la cláusula testamentaria no puede hacer ejercicio del derecho de tanteo hasta el mismo momento de la enajenación.

Parte del precio de la compraventa queda aplazado, garantizándose con condición resolutoria explícita y sin distribución, alegándose que se trata administrativamente de una única unidad funcional y administrativa.

Ante la posible impugnación de la transmisión por el fideicomisario de quien se ha recibido notificación de ejercicio del derecho de tanteo, se pacta en la escritura de venta una hipoteca a favor del propio comprador, sobre dos de las fincas vendidas, en garantía de la devolución de las cantidades efectivamente pagadas a cuenta en caso de que la misma se resolviera por causa diferente de la falta de pago efectivo del precio por el comprador. Dicha hipoteca se somete a condición suspensiva de que el vendedor recupere el dominio por resolución de la compraventa por causa diferente a la falta de pago del precio aplazado. También se solicita que si el dominio no se hubiera podido inscribir a favor del comprador al tiempo de inscribir la hipoteca, se solicita que no se cancele por confusión de derechos por estar sujeta a la citada condición suspensiva.

El registrador suspende la inscripción por cuatro defectos: 1) falta de acreditación de los cabezas por estirpe; 2) falta de determinación del precio de cada uno de los bienes vendidos pues uno de los requisitos exigidos en el testamento para la disposición libre de los bienes y posible ejercicio del derecho de tanteo es que las enajenaciones han de hacerse por precio cierto; 3) no distribución del precio aplazados garantizado con condición resolutoria; y, 4) porque la constitución sobre el bien transmitido sujeto a la condición suspensiva de que la compraventa se resolviera por causa distinta a la falta de pago del precio constituye en realidad una hipoteca de propietario o reserva de rango prohibida por nuestro ordenamiento jurídico.

2. El primer defecto debe ser confirmado. El acta de notoriedad autorizada con posterioridad a la nota de calificación –y aportada con el recurso– no puede ser tomada en consideración, dado que en el recurso contra la calificación del registrador no pueden tenerse en cuenta sino documentos presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero es que además, en el acta ahora aportada, se acredita precedentemente la notoriedad de quienes son los cabezas de estirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario, dentro de cada estirpe de descendientes (cfr. artículo 82 del Reglamento Hipotecario), pero no resulta de ella ni de la escritura de venta que las notificaciones a los mismos se hubiera realizado con el cumplimiento de los requisitos exigidos en la cláusula de sustitución fideicomisaria impuesta sobre los bienes, como es la antelación requerida y que se les comunicara las condiciones esenciales de la transmisión efectuada.

3. El segundo y tercer defecto hacen referencia a la no especificación de la parte de precio correspondiente a cada uno de los bienes transmitidos. El tercer defecto lo es a efectos de poder inscribir la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, y no es objeto de recurso por parte del notario recurrente. El segundo defecto, que sí es recurrido, exige la distribución porque así resulta de la cláusula de sustitución fideicomisaria, según la cual «para impedir fraudes a este derecho de tanteo, solo podrán efectuarse enajenaciones de estos bienes, por precio cierto, de no consentir todos los demás presuntos destinatarios, citados y presentes». El precio en efecto no ha sido distribuido entre las fincas transmitidas, alegándose que constituyen una unidad administrativa y funcional. Pero lo cierto es que las categorías administrativas, como el carácter indisociable de la explotación por razón de patrimonio cultural, no reflejadas en el Registro de la Propiedad, no pueden impedir el ejercicio civil de derechos inscritos, con presunción de validez y sujetos a la salvaguardia judicial (cfr. artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Por lo que si existe reconocido e inscrito un derecho de tanteo a favor de eventuales sustitutos fideicomisarios sobre diversos bienes, no pueden estos bienes transmitirse por un precio conjunto –aunque con parte del mismo aplazado– sin especificación de la parte del precio correspondiente a cada bien a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo. Las mismas razones derivadas del principio de especialidad que hacen necesaria la distribución del precio aplazado cuando se garantiza con condición resolutoria (lo que no recurre el notario), son invocables para la exigencia de la distribución del precio en la venta de varias fincas registralmente independientes sujetas a un derecho de tanteo. Por lo que también en esto debe confirmarse la nota de calificación registral.

4. En cuanto al cuarto defecto, y ante la litigiosidad planteada por uno de los presuntos fideicomisarios, se conviene en la escritura calificada que en caso de que la compraventa devenga ineficaz por evicción o por falta de causa-motivo al no poderse adquirir la totalidad de los objetos que integran la misma, las partes deberán restituirse las prestaciones y para garantizar la restitución del precio, la vendedora constituye hipoteca a favor de la compradora sobre las dos primeras fincas objeto de venta, estando en consecuencia la obligación y la hipoteca que la garantiza sujetas a la condición suspensiva de que la compraventa se resuelva por causa diferente a la falta de pago efectivo del precio por parte del comprador. El registrador entiende, y considera como defecto, que esta hipoteca constituye hipoteca de propietario o reserva de rango

prohibida por el ordenamiento, siendo la obligación garantizada no una obligación sujeta a condición suspensiva sino una obligación futura. Por su parte, el notario recurrente estima que la hipoteca responde al principio de accesoriedad, que no perjudica a tercero, y que existe un interés legítimo a proteger, cual es el del comprador amenazado por la litigiosidad que puede que habrá de devolver las fincas en caso de resolución de la venta pero que, de darse esa eventualidad, quiere asegurarse el retorno del precio abonado.

Este defecto debe ser también confirmado. En efecto, la inscripción de la hipoteca a favor de comprador, en garantía de las cantidades pagadas por el precio de la compraventa, impuesta sobre la propia finca comprada, generaría una hipoteca de propietario proscrita en nuestro Derecho como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos»). Y no puede alegarse tampoco que no exista confusión entre acreedor y deudor sobre la base de un sometimiento a una pretendida condición suspensiva de la hipoteca, dada la indeterminación de la pretendida condición suspensiva pactada, pues aunque se manifiesta en el recurso que la finalidad es protegerse frente a los efectos derivados del ejercicio del derecho de tanteo, lo cierto es que en la escritura no se especifica la causa posible de resolución que determinaría el nacimiento de la obligación garantizada, limitándose a señalar que lo es «la resolución de la compraventa por causa diferente a la falta de pago efectivo del precio por el comprador». Pero es que además se perjudicaría injustificadamente el derecho del titular del derecho de tanteo inscrito a recibir la cosa vendida libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador (cfr. artículo 1520 del Código Civil, relativo al retracto convencional pero aplicable por analogía al tanteo convencional). La hipoteca no puede prevalecer –como se pretende– frente a la demanda de tanteo de la que, según la propia escritura, tienen conocimiento acreedor y deudor (cfr. artículo 107.9.º de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto a los defectos primero, segundo y cuarto, únicos objeto de recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 20 -

10694 *Resolución de 9 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Arenys de Mar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de fincas sujetas a sustitución y limitaciones de disponer y se deniega la inscripción de la hipoteca convenida en la misma. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don José María Mateu García, notario de Girona, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de fincas sujetas a sustitución y limitaciones de disponer y se deniega la inscripción de la hipoteca convenida en la misma.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Girona, don José María Mateu García, el 20 de marzo de 2013 con el número 430 de protocolo, doña M. T. H. G. de C. vendió a la sociedad mercantil «Domus de Canet, S.L.» las fincas registrales 2.240 –llamada Parte nueva del Castillo de Canet de Mar–; una mitad indivisa de la finca registral 1.131 –llamada tierras o pertenencias del Castillo del Valle de Canet de Mar–; y 523 –partida nombrada Albo–. Las fincas vendidas, según se hace constar en la propia escritura, están afectas a la sustitución impuesta por doña J. M. M. en su testamento, autorizado por el que fue notario de Barcelona, don Ramón María Roca Sastre, el día 23 de mayo de 1962, en los siguientes términos: «Undécima.–Si respecto de bienes de mi herencia sujetos a sustituciones fideicomisarias antes establecidas, fuere necesario o de evidente utilidad su enajenación, podrá hacerse mediante subrogación real, con los siguientes requisitos: 1.º) la causa de necesidad o de utilidad evidente, será apreciada en conciencia por los propios interesados. 2.º) El acto de disposición será otorgado por mi sucesor poseedor de los bienes efectos a la sustitución, pero deberá acreditar haber citado, con ocho días de antelación para el mismo, a aquel que entonces sería el destinatario presunto de los bienes, de purificarse el fideicomiso en aquel momento, y a aquellos que sean, también entonces, cabeza de estirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario dentro de dichas estirpes, de las tres que son llamadas a la herencia. 3.º) El disponente invertirá el producto de lo enajenado en otros bienes seguros, de igual o valor superior, que quedarán afectos a la sustitución fideicomisaria que gravaba los enajenados, los cuales quedarán libres de ella. 4.º) A fin de evitar simulaciones, todas las personas que vivan o estén concebidas en tal momento, llamadas fideicomisariamente, por el mismo orden en que entonces sean destinatarios

presuntos de los bienes que se enajenan tendrán un derecho de tanteo, del que podrán hacer uso en el mismo momento de la enajenación. Para impedir fraudes a este derecho de tanteo, solo podrán efectuarse enajenaciones de estos bienes, por precio cierto, de no consentir todos los demás presuntos destinatarios, citados y presentes, que se disponga por otro título oneroso». La parte vendedora, a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en esta cláusula, en la escritura manifiesta: a) que la enajenación la realiza por causa de necesidad económica, evidente y acreditada, entre otros extremos por las propias cargas recaídas en las fincas objeto de transmisión y que el importe que obtenga lo invertirá en otros bienes seguros, de igual o valor superior, que quedarán afectos a la sustitución fideicomisaria; b) que previamente a este acto ha realizado las citaciones que resultan de la indicada disposición testamentaria, conforme a lo establecido en los apartados 2 y 4 de dicha cláusula Undécima, la fiduciaria debe haber citado con ocho días de antelación, a aquellos que a día de hoy, de purificarse el fideicomiso, son los destinatarios presuntos de los bienes, y a aquéllos que son, cabeza de stirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario dentro de dichas stirpes, de las tres que son llamadas a la herencia, recayendo dichas circunstancias en las siguientes personas: Don J. M. P. C., que ha sido notificado según resulta de acta notarial que el notario autorizante tiene a la vista, en la que se le comunica que la compraventa se realizará en esa Notaría el día del otorgamiento; don R. C. U., que ha renunciado según resulta de escritura de renuncia al citado derecho de adquisición, que el notario ve y devuelve; don C. H. C. y doña B. H. S., presentes al otorgamiento de la escritura; y, c) Que en relación al derecho de tanteo concedido a los presuntos fideicomisarios: don C. H. C. y doña B. H. S. en la propia escritura manifiestan su voluntad de no ejercerlo; don R. C. U. ha renunciado previamente según se ha dicho anteriormente; en relación a don J. M. P. C., se hace constar que el notario autorizante ha recibido comunicación de haberse procedido a ejercitar el derecho de tanteo en el correspondiente juzgado de Primera Instancia, no obstante lo cual los comparecientes formalizan la transmisión al haber cumplido con las notificaciones necesarias y de conformidad con el pacto 4º de la referida cláusula Undécima del testamento según el cual el fideicomisario puede hacer uso del derecho de tanteo en el mismo momento de la enajenación, circunstancia que no se cumple con la interposición de un procedimiento judicial cuyo contenido desconocen. El precio de la venta es un total de diez millones de euros, correspondiendo a la finca registral 2.240 y a la mitad indivisa de la finca registral 1.131 la cantidad de nueve millones novecientos sesenta mil euros y a la registral 523 la restante cantidad de cuarenta mil euros. Se declara que las registrales 2.240 y 1.131 constituyen una unidad civil de uso funcional y unidad administrativa indisociable en su carácter de BCIN (ex. artículo 37 de la Ley 9/1993 del Parlamento Catalán). En la propia escritura las partes pactan condición resolutoria explícita para el caso de falta de pago del precio aplazado. Ante la litigiosidad planteada sobre las fincas objeto de venta, vendedora y compradora convienen en la propia escritura que, de devenir ineficaz la venta, deberán restituirse recíprocamente las prestaciones. Y en garantía de la restitución de las cantidades pagadas por la compradora, la vendedora constituye hipoteca a favor de la aquélla sobre dos de las fincas vendidas, de modo que la obligación y la hipoteca que la garantizan está sujeta a la condición suspensiva de que la venta se resuelva por causa diferente a la falta de pago efectivo del precio por parte del comprador, siendo el plazo en que dicha condición suspensiva debe cumplirse el de diez años a partir del otorgamiento de la escritura de venta formalizada.

II

Del Registro resulta, en relación con las fincas vendidas, junto a la designación de heredera a favor de la titular registral, una cláusula de sustitución vulgar y otra fideicomisaria. La vulgar es a favor de aquél de sus hijos que sea su heredero universal y, a falta de tal designación, o de ser varios, al mayor guardando orden de primogenitura y sexo; faltando o premuriendo toda su stirpe, a favor de su otra nieta F. C. y S. y ésta premuerta, a aquél de sus hijos que sea su heredero universal y a su falta, al mayor guardando orden de primogenitura y sexo; y faltando toda esta stirpe, a favor de su hijo R. C. y M., si premuriere, a su hijo heredero universal, y a su falta, al mayor guardando orden de primogenitura y sexo. La sustitución fideicomisaria es como sigue: «al sucesor poseedor le faculto por su descendiente heredero suyo y de ser varios, por el mayor de ellos guardando orden de primogenitura y sexo; y de no tenerlos le sustituyo fideicomisariamente por las mismas personas designadas como sustitutas por la vulgar al comenzar la cláusula y por el orden allí establecido; todos los cuales quedarán afectos al mismo gravamen fideicomisario, para el caso de fallecer sin descendientes legítimos, pasando los bienes a quien corresponda, por el orden antes establecido».

III

Presentada en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar copia auténtica de la relacionada escritura, se practicó la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa Asiento de Presentación: 575 del Diario 130, de fecha 21 de marzo de 2013. Acreditada comunicación a efectos de Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, mediante diligencia electrónica recibida el 6 de mayo de 2013. Documento: Escritura de compraventa autorizada por el notario de Girona don José María Mateu García, de fecha 20 de marzo de 2013, con el número 430 de su protocolo. Antecedentes de Hecho. Primero.–Falta de acreditación de los cabezas de stirpe: La disposición como libres de los bienes objeto de esta escritura, sujetos a sustitución fideicomisaria, exige, según el testamento en que aquélla se impuso, el cumplimiento de determinados requisitos. Entre ellos, se concede un derecho de tanteo a los cabezas de stirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario, y se obliga al fiduciario a notificar la venta con, al menos, ocho días de antelación a la fecha de la venta. En la escritura se señala a determinadas personas como titulares de este derecho de tanteo, por reunir las circunstancias previstas en el testamento, pero no se acredita que sean realmente los beneficiarios de la

disposición testamentaria. Tampoco se acredita que haya recibido la notificación con la antelación exigida en el testamento ni que la notificación contenga los datos esenciales de la venta prevista. Segundo.–Falta de determinación del precio cierto de cada uno de los bienes. Otro de los requisitos exigidos en el testamento para la disposición libre de los bienes y posible ejercicio del derecho de tanteo es que las enajenaciones han de hacerse por precio cierto. En la escritura calificada se fija un precio común y global a las fincas 2.240 y mitad indivisa de la 1.131. Tercero.–No distribución de la parte de precio garantizada con condición resolutoria: El precio aplazado garantizado con condición resolutoria, que afecta a las fincas 2.240 y 1.131 no se distribuye, porque se alega que en la realidad constituyen un único inmueble y que, solo formalmente, puede hablarse de dos fincas. Cuarto.–Hipoteca en garantía de obligación sujeta a condición suspensiva. «La devolución de las cantidades efectivamente pagadas a cuenta de la precedente compraventa en caso que la misma se resolviera por causa diferente a la falta de pago efectivo del precio por parte del comprador». Dicha obligación y la hipoteca que la garantiza se dicen sujetas a la condición suspensiva de que la compraventa se resuelva por causa diferente a dicha falta de pago de precio. Fundamentos de Derecho: Primero.–Deberá acreditarse mediante acta de notoriedad quiénes son las personas llamadas al derecho de tanteo, conforme exige el artículo 82 del Reglamento Hipotecario. También habrá de acreditarse, conforme exige la cláusula testamentaria que permite la venta en caso de necesidad, que la notificación se ha practicado con la antelación prevista y, por exigirlo la posibilidad de ejercicio del tanteo, señalando las condiciones esenciales de la transmisión prevista. Segundo.–Para cumplir en sus propios términos los requisitos previstos en el testamento, habrá de determinarse exactamente el precio correspondiente a cada uno de los bienes vendidos, para permitir así el uso parcial del derecho de tanteo. Tercero.–El artículo 11 de la Ley Hipotecaria exige la distribución del precio aplazado entre las fincas afectadas por la condición resolutoria. No puede atenderse a la excepción alegada por los otorgantes de constituir en la realidad una sola finca porque, además de pertenecer una de las fincas solo en parte a la señora transmitente, no se trata de una excepción prevista legalmente a la necesidad de distribución. Cuarto.–La hipoteca, tal y como está prevista en la escritura, constituye en realidad una hipoteca de propietario o reserva de rango, prohibida en nuestro Ordenamiento (por ejemplo, en las Resoluciones de la D.G.R.N. de 22 de marzo de 1988 y 26 de mayo de 2001). En efecto, aunque otra cosa se diga en la escritura, quien constituye la hipoteca es el comprador, pues es el dueño de la finca en el momento de constituirse. El mismo resultado obtendríamos si se hubiese otorgado primero la constitución de hipoteca y, acto seguido, la venta de la finca. Volverían a coincidir dueño de la finca y titular del derecho de hipoteca. La confusión de derechos es automática y no se puede excluir por pacto (art. 1.192 del Código Civil). Además, la obligación garantizada no es una obligación «sujeta a condición suspensiva», sino una obligación futura, que nacería en el caso de darse el supuesto de resolución previsto. Por ello, nos encontramos ante una reserva de rango no permitida en nuestro Derecho. Acuerdo.–Suspender la inscripción de la venta y denegar la inscripción de la hipoteca solicitadas. No se ha solicitado la inscripción parcial ni la anotación preventiva de suspensión. La anterior calificación (...) Arenys de Mar, a 7 de mayo de 2013. El Registrador (firma ilegible). Fdo. Luis Alfredo Suárez Arias».

IV

La anterior nota de calificación, que fue notificada al notario autorizante de la escritura el día 11 de mayo de 2013, según se manifiesta en el escrito del recurso sin que exista acreditación fehaciente de recepción anterior, es recurrida en cuanto a los defectos primero, segundo y cuarto de los señalados en la misma por el propio notario autorizante en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Arenys de Mar el día 11 de junio de 2013 por el que alega, en síntesis: respecto del segundo defecto, la exigencia de determinación de un precio cierto para cada uno de los bienes vendidos es incongruente con lo dispuesto en el testamento y con la naturaleza de los bienes, ya que se cumplieron los requisitos establecidos en el testamento para la enajenación puesto que los beneficiarios presentes en el otorgamiento de la escritura autorizaron la escritura en los términos en que fue convenida, y el bien objeto de venta constituye una unidad compleja, calificado de Bien Cultural de Interés Nacional, constituido por las tres fincas registrales vendidas, las cuales se hallan íntima e indisolublemente asociadas a la titularidad y uso compartido de elementos comunes del edificio que las compone, constituyendo un complejo inmobiliario o unidad funcional con elementos propios de una propiedad horizontal; y, en cuanto al cuarto defecto, que la hipoteca que se constituye cumple con el principio de accesoriedad, siendo la reserva de valor indisponible libremente por el comprador y no perjudica a terceros, existe un interés legítimo y que no se trata de hipoteca de propietario porque se encuentra constituida por el vendedor, en tanto que tiene una titularidad pendiente, no relativa sino con sustantividad suficiente, debidamente acotada y sujeta a condición suspensiva, y que existe un interés legítimo a proteger cual es el del comprador amenazado por la litigiosidad que ha de devolver las fincas en caso de resolución pero que quiere asegurarse el retorno del precio abonado.

V

El registrador emitió su informe el día 17 de junio de 2013, manteniendo su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria y 82 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo de 1988, 5 de noviembre de 1990, 17 de agosto de 1993, 14 de enero de 1999 y 26 de mayo de 2001.

1. En el presente expediente, la titular registral de una finca registral, la mitad indivisa de otra y una tercera, adquiridas las tres por herencia testada con cláusula de sustitución fideicomisaria e imposición de limitaciones a la facultad de enajenar, procede a venderlas a determinada sociedad. Entre las distintas condiciones impuestas por el causante para poder vender como libres las fincas, se encuentra la siguiente: «... El acto de disposición será otorgado por mi sucesor poseedor de los bienes afectos a la sustitución, pero deberá acreditar haber citado, con ocho días de antelación para el mismo, a aquél que entonces sería destinatario presunto de los bienes, de purificarse el fideicomiso en aquel momento, y a aquellos que sean, también entonces, cabeza de estirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario dentro de dichas estirpes, de las tres que son llamadas a la herencia... A fin de evitar simulaciones, todas las personas que vivan o estén concebidas en tal momento, llamadas fideicomisariamente, por el mismo orden en que entonces sean destinatarios presuntos de los bienes que se enajenan, tendrán un derecho de tanteo, del que podrán hacer uso en el mismo momento de la enajenación. Para impedir fraudes a este derecho de tanteo, solo podrán efectuarse enajenaciones de estos bienes, por precio cierto, de no consentir todos los demás presuntos destinatarios, citados y presentes, que se disponga por otro título oneroso».

En la escritura de venta la parte vendedora manifiesta que la enajenación la realiza por causa de utilidad económica evidente y acreditada por las propias cargas existentes sobre la finca y que se han realizado las citaciones a que se refiere la cláusula de sustitución fideicomisaria. En la escritura comparecen, mostrando su conformidad, quienes dicen ser algunos de los titulares beneficiarios de la disposición testamentaria; respecto de otros se hace constar que bien han sido notificados y no han comparecido o han renunciado al derecho de adquisición. Con relación a uno de los notificados el notario hace constar que ha recibido notificación mediante burofax en que aquél comunica que se ha procedido a ejercitar el derecho de tanteo, pero que a pesar de ello se formaliza la transmisión dado que el fideicomisario según la cláusula testamentaria no puede hacer ejercicio del derecho de tanteo hasta el mismo momento de la enajenación.

Parte del precio de la compraventa queda aplazado, garantizándose con condición resolutoria explícita y sin distribución, alegándose que se trata administrativamente de una única unidad funcional y administrativa.

Ante la posible impugnación de la transmisión por el fideicomisario de quien se ha recibido notificación de ejercicio del derecho de tanteo, se pacta en la escritura de venta una hipoteca a favor del propio comprador, sobre dos de las fincas vendidas, en garantía de la devolución de las cantidades efectivamente pagadas a cuenta en caso de que la misma se resolviera por causa diferente de la falta de pago efectivo del precio por el comprador. Dicha hipoteca se somete a condición suspensiva de que el vendedor recupere el dominio por resolución de la compraventa por causa diferente a la falta de pago del precio aplazado. También se solicita que si el dominio no se hubiera podido inscribir a favor del comprador al tiempo de inscribir la hipoteca, se solicita que no se cancele por confusión de derechos por estar sujeta a la citada condición suspensiva.

El registrador suspende la inscripción por cuatro defectos: 1) falta de acreditación de los cabezas por estirpe; 2) falta de determinación del precio de cada uno de los bienes vendidos pues uno de los requisitos exigidos en el testamento para la disposición libre de los bienes y posible ejercicio del derecho de tanteo es que las enajenaciones han de hacerse por precio cierto; 3) no distribución del precio aplazados garantizado con condición resolutoria; y, 4) porque la constitución sobre el bien transmitido sujeto a la condición suspensiva de que la compraventa se resolviera por causa distinta a la falta de pago del precio constituye en realidad una hipoteca de propietario o reserva de rango prohibida por nuestro ordenamiento jurídico.

2. El primer defecto debe ser confirmado. El acta de notoriedad autorizada con posterioridad a la nota de calificación –y aportada con el recurso– no puede ser tomada en consideración, dado que en el recurso contra la calificación del registrador no pueden tenerse en cuenta sino documentos presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Pero es que además, en el acta ahora aportada, se acredita precedentemente la notoriedad de quienes son los cabezas de estirpe o personas más próximas al llamamiento fideicomisario, dentro de cada estirpe de descendientes (cfr. artículo 82 del Reglamento Hipotecario), pero no resulta de ella ni de la escritura de venta que las notificaciones a los mismos se hubiera realizado con el cumplimiento de los requisitos exigidos en la cláusula de sustitución fideicomisaria impuesta sobre los bienes, como es la antelación requerida y que se les comunicara las condiciones esenciales de la transmisión efectuada.

3. El segundo y tercer defecto hacen referencia a la no especificación de la parte de precio correspondiente a cada uno de los bienes transmitidos. El tercer defecto lo es a efectos de poder inscribir la condición resolutoria en garantía del precio aplazado, y no es objeto de recurso por parte del notario recurrente. El segundo defecto, que sí es recurrido, exige la distribución porque así resulta de la cláusula de sustitución fideicomisaria, según la cual «para impedir fraudes a este derecho de tanteo, solo podrán efectuarse enajenaciones de estos bienes, por precio cierto, de no consentir todos los demás presuntos destinatarios, citados y presentes». El precio en efecto no ha sido distribuido entre las fincas transmitidas, alegándose que constituyen una unidad administrativa y funcional. Pero lo cierto es que las categorías administrativas, como el carácter indisociable de la explotación por razón de patrimonio cultural, no reflejadas en el Registro de la Propiedad, no pueden impedir el ejercicio civil de derechos inscritos, con presunción de validez y sujetos a la salvaguardia judicial (cfr. artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Por lo que si existe reconocido e inscrito un derecho de tanteo a favor de eventuales sustitutos fideicomisarios sobre diversos bienes, no pueden estos bienes transmitirse por un precio conjunto –aunque con parte del mismo aplazado– sin especificación de la parte del precio correspondiente a cada bien a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo. Las mismas razones derivadas del principio de especialidad que hacen necesaria la distribución del precio

aplazado cuando se garantiza con condición resolutoria (lo que no recurre el notario), son invocables para la exigencia de la distribución del precio en la venta de varias fincas registralmente independientes sujetas a un derecho de tanteo. Por lo que también en esto debe confirmarse la nota de calificación registral.

4. En cuanto al cuarto defecto, y ante la litigiosidad planteada por uno de los presuntos fideicomisarios, se conviene en la escritura calificada que en caso de que la compraventa devenga ineficaz por evicción o por falta de causa-motivo al no poderse adquirir la totalidad de los objetos que integran la misma, las partes deberán restituirse las prestaciones y para garantizar la restitución del precio, la vendedora constituye hipoteca a favor de la compradora sobre las dos primeras fincas objeto de venta, estando en consecuencia la obligación y la hipoteca que la garantiza sujetas a la condición suspensiva de que la compraventa se resuelva por causa diferente a la falta de pago efectivo del precio por parte del comprador. El registrador entiende, y considera como defecto, que esta hipoteca constituye hipoteca de propietario o reserva de rango prohibida por el ordenamiento, siendo la obligación garantizada no una obligación sujeta a condición suspensiva sino una obligación futura. Por su parte, el notario recurrente estima que la hipoteca responde al principio de accesoriidad, que no perjudica a tercero, y que existe un interés legítimo a proteger, cual es el del comprador amenazado por la litigiosidad que puede que habrá de devolver las fincas en caso de resolución de la venta pero que, de darse esa eventualidad, quiere asegurarse el retorno del precio abonado.

Este defecto debe ser también confirmado. En efecto, la inscripción de la hipoteca a favor de comprador, en garantía de las cantidades pagadas por el precio de la compraventa, impuesta sobre la propia finca comprada, generaría una hipoteca de propietario proscrita en nuestro Derecho como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos»). Y no puede alegarse tampoco que no exista confusión entre acreedor y deudor sobre la base de un sometimiento a una pretendida condición suspensiva de la hipoteca, dada la indeterminación de la pretendida condición suspensiva pactada, pues aunque se manifiesta en el recurso que la finalidad es protegerse frente a los efectos derivados del ejercicio del derecho de tanteo, lo cierto es que en la escritura no se especifica la causa posible de resolución que determinaría el nacimiento de la obligación garantizada, limitándose a señalar que lo es «la resolución de la compraventa por causa diferente a la falta de pago efectivo del precio por el comprador». Pero es que además se perjudicaría injustificadamente el derecho del titular del derecho de tanteo inscrito a recibir la cosa vendida libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador (cfr. artículo 1520 del Código Civil, relativo al retracto convencional pero aplicable por analogía al tanteo convencional). La hipoteca no puede prevalecer –como se pretende– frente a la demanda de tanteo de la que, según la propia escritura, tienen conocimiento acreedor y deudor (cfr. artículo 107.9.º de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto a los defectos primero, segundo y cuarto, únicos objeto de recurso. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 21 -

10695 *Resolución de 9 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 6, por la que se suspende la inscripción de un decreto judicial de adjudicación. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don D. J. V. A., abogado, actuando como administrador único de la mercantil «Viader Agustí Testamentos y Herencias, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Ana María del Carmen Arias Romero, por la que se suspende la inscripción de un decreto judicial de adjudicación.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6 testimonio de un decreto de adjudicación dictado por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 53 de Barcelona, en autos de ejecución hipotecaria. Se acompaña acta de manifestaciones realizadas ante el notario de Barcelona, don Miguel Ángel Campo Güerri, número 1.156 de su protocolo.

II

Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número 6 de Barcelona Notificación de calificación De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerdo calificar negativamente el mismo, según los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: El documento objeto de la presente calificación, testimonio de un decreto de adjudicación dictado el 16 de octubre de 2012 por doña M. A. G. R., Secretaria del juzgado de primera instancia 53 de Barcelona, en Autos de ejecución hipotecaria número 272/2012 Sección 4A, fue presentado el día 19 de abril de 2013, según el asiento 1.418 del Diario 84 junto con acta de manifestaciones autorizada ante el Notario de Barcelona don Miguel Ángel Campo Güerri, número 1.156 de su protocolo. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 3 y 254.5 de la Ley Hipotecaria; artículos 98.2 de la ley 24/2001, de 27 de diciembre; 33 del Reglamento Hipotecario. Se presenta testimonio de un decreto de adjudicación pero, es evidente que el testimonio no está completo, faltando varias hojas del mismo. El objeto de calificación por el registrador es el documento público en su integridad que, en este caso, no ha podido calificar. Además, no se ha acreditado haber presentado la autoliquidación por el impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a la que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, como exige el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, para poder practicar la inscripción. En consecuencia, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por la concurrencia de los defectos anteriormente señalados, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el Notario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo establecido (...) Barcelona, 23 de abril de 2013 La Registradora (firma ilegible) Firmado: Ana María Arias Romero».

III

La anterior nota de calificación es directamente recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don D. J. V. A., abogado, actuando como administrador único de la mercantil «Viader Agustí Testamentos y Herencias, S.L.», alegando: que ostenta la cualidad de ejecutada; que las dos fincas habían sido valoradas por el tasador oficial en más de un 90% por ciento sobre el precio indicado en la escritura de préstamo. Cláusula que considera debe declararse abusiva. Las adjudicaciones se han producido por unos 6,80% y 6,37%, respectivamente, del valor de la tasación oficial; y, que comparte la opinión de que el decreto no se debe inscribir, pero no por ser un testimonio incompleto, sino por ser un título que incluye una cláusula abusiva.

IV

El recurso fue interpuesto directamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual remitió, el día 7 de junio de 2013, la documentación recibida al Registro de la Propiedad de Barcelona número 6.

V

La registradora, al no estar completa la documentación, comunicó al presentante y recurrente por correo certificado del 14 de junio de 2013, con acuse de recibo, recibido el día 17 de junio de 2013 en el domicilio indicado por el recurrente para notificaciones que, en el plazo de diez días desde la recepción, debería presentar en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6 el título calificado o un testimonio de éste, con expreso apercibimiento de que, de no hacerlo así se tendrá por desistido del recurso interpuesto.

Transcurrido en exceso el plazo, elevó a este Centro Directivo lo actuado, donde tuvo entrada el día 16 de julio de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 327 de la Ley Hipotecaria y 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre, 18 de noviembre y 4 y 9 de diciembre de 2003, 6 de octubre y 16 de noviembre de 2005, 18 de enero y 7 de julio (1.ª) de 2006, 5 de marzo de 2007, 8 de noviembre de 2010 y 16 de julio de 2012, entre otras.

1. Habiéndose presentado en el Registro de la Propiedad un testimonio de resolución judicial que no es completo al faltar hojas del mismo, entiende la registradora que el título no es auténtico y que, por lo tanto no puede ser objeto de calificación su contenido. Requerido el presentante a fin de que complete la documentación aportada en el plazo de diez días mediante presentación de título original o testimonio del mismo, con expreso apercibimiento de entenderse, en otro caso, por desistido, conforme al artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no se ha obtenido respuesta alguna.

2. Como se señala en las Resoluciones analizadas en el apartado «Vistos», es imprescindible para proceder a la calificación del título presentado que éste sea completo y auténtico, sin lo cual no puede valorarse su contenido.

3. El artículo 71 de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, redactado por Ley 4/1999, 13 enero, subsidiaria en aspectos procedimentales al artículo 327.c) de la Ley Hipotecaria, establece un plazo de diez días para proceder a la subsanación de la solicitud de inicio del procedimiento, incluso en los regulados por legislación especial, como es el caso. En consecuencia, la registradora, instructora del expediente iniciado, comunicó la falta al presentante con expreso apercibimiento de las consecuencias de su inacción en el plazo legalmente fijado al respecto por la legislación administrativa general.

Transcurrido el mismo, sin que hubiera sido recibida la documentación precisa para proceder a la calificación, ha de entenderse que el presentante y recurrente desiste de su pretensión y que el recurso presentado ha quedado sin objeto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado considerar desistido al recurrente y por tanto el recurso contra la calificación negativa de la registradora, carente de objeto, en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 22 -

10696 *Resolución de 10 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la notificación de cancelación de asiento de dominio llevada a cabo por la registradora de la propiedad de Gijón n.º 6. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña O. I. P., en nombre y representación y como administradora de la compañía «Prinmupi Daoili, S.L.», contra la notificación de cancelación de asiento de dominio llevada a cabo por la registradora de la Propiedad de Gijón número 6, doña María Paz Pastora Pajín Collada.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Gijón número 6 consta el particular de la finca número 441 por traslado del historial de la finca 12.518 del Registro de la Propiedad de Gijón número 1, de cuyo contenido es relevante, a los efectos de este expediente, lo siguiente: Inscripción 1.ª de dominio de la registral 12.518 a favor de don E. A. I; Inscripción 3.ª de hipoteca de la registral 12.518 a favor de «Caja de Ahorros de Galicia»; Nota al margen de la anterior del siguiente tenor literal: «Expedida con fecha de hoy certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el procedimiento de ejecución de la hipoteca a que se refiere la adjunta inscripción, que con el número 991/09 se sigue en el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Gijón, en virtud de mandamiento expedido el 31 de julio de 2009, que se presentó a las 16 horas y 55 minutos del día 10 de septiembre de 2009, asiento 1147 del Diario 2. Gijón, 25 de septiembre de 2009»; Inscripción 1.ª de dominio de la registral 441, por aportación, a favor de la compañía recurrente «Prinmupi Daoili, S.L.» a cuyo margen consta nota de cancelación; Inscripción 2.ª de adjudicación a favor de la compañía «NCG División Grupo Inmobiliario, S.L.», en virtud de los autos de ejecución de la hipoteca referenciada. En el cuerpo de dicha inscripción consta lo siguiente: «Resultando de la referida certificación que las fincas hipotecadas figuraban inscritas a favor de la entidad Prinmupi Daoili S.L. se notificó a esta sociedad de la existencia del procedimiento y se le requirió de pago, todo ello conforme a lo previsto en el art. 689 de la LEC»; e, Inscripción 3.ª de cancelación de las inscripciones 3.ª de la finca 12.518 y 1.ª de la registral 441 (además de una anotación sin relevancia en este expediente) como consecuencia de la inscripción de la ejecución antes referenciada.

II

Como consecuencia de la práctica de las inscripciones 2.ª y 3.ª de dominio y cancelación a que se ha hecho referencia, la registradora titular lleva a cabo la notificación del siguiente tenor: «Registro de la Propiedad de Gijón n.º 6 De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 135 de la Ley Hipotecaria y 143 de su Reglamento, comunico a V. I. que con fecha de hoy he cancelado la inscripción de aportación a favor de Prinmupi Daoili, S.L. de la inscripción 1.ª de la finca número 441 (...) motivada por escritura (...) en virtud de Mandamiento expedido el 12 de julio de 2012 por el Juzgado de

1.ª Instancia n.º 4 de Gijón en procedimiento de ejecución hipotecaria número 991/2009, en ejecución de la hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Galicia. Gijón a 3 de abril de 2013.–El registrador (firma ilegible), doña María Paz Pastora Pajín Collada».

III

Doña O. I. P., en nombre y representación y como administradora de la compañía «Prinmupi Daoili, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 28 de mayo de 2013, contra la cancelación de la titularidad dominical de su representada y contra la subsiguiente inscripción de dominio en el que alega lo siguiente: «Que la registradora de forma irregular ataca (sic) al tercero de buena fe que no fue demandado, estando registrado en forma y comunicado al banco. Que el propio Juzgado reconoce los términos, es más dirige contra el antiguo titular el mandamiento, no pudiendo registrar un mandamiento dirigido contra el que no es titular y no ha sido demandado pudiendo hacerlo». Solicita la recurrente la nulidad del asiento «porque la propietaria no ha sido demandada ni se comunicó ninguna adjudicación. Hemos sido notificados por la registradora y después por el antiguo propietario. Se niega la entrega del documento al que hace referencia porque va contra el antiguo titular con el fin de perjudicar de forma irregular y sin base legal una carta sin los recursos atacando tercero de buena fe». Junto con el escrito de recurso se aporta una variada documentación.

IV

Llevada a cabo la comunicación al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Gijón a los efectos de realizar alegaciones, la secretaria de dicho juzgado, doña C. G. L., emite certificado de fecha 28 de junio de 2013 relativo a los autos de ejecución hipotecaria número 991/2009, de la que resulta diligencia de ordenación de fecha 13 de septiembre de 2010 en la que se acuerda notificar la existencia del procedimiento a la entidad «Prinmupi Daoili, S.L.», acompañándose copia de la diligencia de notificación de fecha 18 de noviembre de 2010 realizada en la persona de la recurrente; del auto despachando ejecución de 31 de julio de 2009 y de su notificación que se hace en la persona de la recurrente en igual fecha; de la diligencia de ordenación de 24 de enero de 2011 señalando subasta junto con notificación en la persona de la recurrente el día 1 de febrero de 2011; y de otra posterior, 7 de junio de 2011, con el mismo objeto, junto con su notificación en la persona de la recurrente el día 13 de junio de 2011. Consta igualmente otra documentación resultante de los autos.

V

Por la registradora se requirió a la recurrente a fin de que justificase su legitimación y aportase al expediente la nota de calificación contra la que se interponía el recurso. Aportada una abultada documentación por la recurrente, la registradora emitió informe el día 23 de julio de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo, poniendo de relieve la falta de acreditación de la representación alegada, la extemporaneidad del escrito de recurso y el hecho de que no procede dar curso por no versar la cuestión planteada sobre una calificación negativa, sino sobre la validez de los asientos practicados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1876 del Código Civil; 225, 448, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 19 bis, 38, 40, 66, 82, 104, 132, 133, 134, 211 a 220, 324 y 328 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero de 2013.

1. La registradora pone de manifiesto en su informe que la recurrente no ha acreditado en debida forma la representación que manifiesta ostentar de la sociedad en cuyo nombre actúa. También señala que el escrito ha sido presentado fuera del plazo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Ambas circunstancias deben tener su debido tratamiento.

La registradora manifiesta en su informe que requerida la recurrente a efectos de justificar el cargo de administradora única de la sociedad en cuyo nombre actúa no aporta más que una copia simple de una escritura de la que resulta actuar como tal, aunque el documento tenía un objeto distinto al de elevación a público del acuerdo de nombramiento. Ciertamente, el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria reconoce legitimación para recurrir a «... quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto», pero no lo es menos que este Centro Directivo ha considerado que, teniendo el procedimiento de impugnación contra la calificación de los registradores, una finalidad eminentemente tuitiva no deben extremarse las exigencias derivadas de su letra siendo perfectamente aceptables los escritos presentados con firmas legitimadas o la ratificación de fecha posterior (vid. Resoluciones de 15 de junio de 2007 y 21 de octubre de 2011, entre otras).

Yendo más allá, dicha finalidad justifica que el deber de velar por el cumplimiento del principio de legalidad que incumbe al registrador le impone, consultando directamente el Registro Mercantil, procurarse los datos que sean necesarios

para dar curso a un recurso interpuesto por quien considera que su posición jurídica no ha sido respetada. Este Centro Directivo ha reiterado en tiempos recientes (Resoluciones de 27 de octubre, 16 de junio y 5 de octubre de 2012 y de 24 de junio y 8 de julio de 2013) que el «principio de rogación registral», es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del Registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquélla que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que esa prueba se encuentre en otros registros públicos y sea fácilmente accesible. Así deriva de los principios de facilidad probatoria, proporcionalidad y, en particular, de los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público, plenamente aplicables, como no podía ser de otro modo, a todos los procedimientos, como es el caso de los de inscripción en los registros de la Propiedad, de aplicación del Derecho en el ejercicio de funciones públicas. Es indudable que las anteriores consideraciones son de aplicación al procedimiento de recurso contra calificaciones de los registradores y que una simple verificación del contenido del Registro Mercantil habría permitido a la registradora asegurarse de que la persona física que interpone el recurso ostenta el cargo de administradora única de la sociedad recurrente.

Respecto de la temporalidad del recurso, las afirmaciones que la registradora vierte en su informe parten de un error por considerar como fecha de entrada en esta Dirección General de los Registros y del Notariado del escrito de recurso la de 11 de junio de 2013, siendo así que esta es la fecha del oficio por el que se le notifica, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que el recurso ha sido presentado ante la Dirección General dándosele traslado del mismo. Como resulta del sello que consta en el propio escrito de recurso y del registro de entradas obrante en esta dependencia pública, la fecha de entrada fue el día 3 de junio de 2013 por lo que no cabe duda que el escrito se presentó en el plazo previsto en el ordenamiento habida cuenta de que, como resulta del informe, el acuse de recibo de la notificación lleva fecha 7 de mayo de 2013.

2. Respecto de la cuestión de fondo, esta Dirección General se ha pronunciado recientemente sobre un supuesto idéntico derivado del mismo procedimiento de ejecución y en el que han intervenido los mismos interesados. Sólo la circunstancia de que las dos fincas a que se refieren ambos expedientes se encuentren demarcadas en registros distintos (aunque servidos por la misma registradora) ha provocado que la misma actuación judicial, la llevada a cabo en los autos que constan en los hechos, haya dado lugar a dos actuaciones distintas. En concreto, la Resolución de 18 de enero de 2013 tuvo ocasión de pronunciarse sobre las pretensiones de la sociedad recurrente en relación a la notificación que por parte de la registradora se le hizo de cancelación de su asiento de dominio como consecuencia de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad y que dio lugar a los mismos autos que la presente. Evidentemente, la respuesta debe ser la misma por lo que, como puso de relieve dicha Resolución, la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria no permiten que el recurso prospere. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). La notificación que se hace a quien ha sido titular registral de la cancelación de su derecho como consecuencia de un mandamiento emanado de la autoridad judicial no constituye en suma un acuerdo de calificación negativa por lo que evidentemente no debe hacer referencia a la posibilidad de recurso (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, 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 (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. Al igual que el recurso que provocó la anterior Resolución de 18 de enero de 2013, es claro que el recurso no puede prosperar pues, practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia del ejercicio de una acción directa contra bienes hipotecados, los mismos se hallan bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos. No procede por tanto entrar en la argumentación del recurrente sobre si ha tenido o no la posición prevista en el ordenamiento en el ámbito del procedimiento judicial que ha provocado la alteración del contenido del Registro: las cuestiones relativas a la validez o nulidad de las inscripciones practicadas han de ser ventiladas en el procedimiento legalmente establecido y no en el presente que, como queda dicho, tiene limitado su conocimiento a la calificación negativa emitida por un registrador en el ámbito de su competencia. Tampoco procede en consecuencia entrar en el análisis de la documentación aportada con el recurso que deberá, en su caso, recibir la oportuna valoración en el procedimiento que corresponda.

4. Sin perjuicio de lo anterior es preciso igualmente recordar, dadas las alegaciones de indefensión que contiene el escrito de recurso, que el derecho real de hipoteca «sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida» (artículos 1876 del

Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria) por lo que, salvo contadísimas excepciones, todo titular posterior al derecho de hipoteca está sujeto al mismo en los términos establecidos en la Ley. Si el tercero considera que su posición jurídica no ha sido respetada en el procedimiento en los términos establecidos en la propia Ley (artículos 685, 686, 689 y 696 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) tiene expeditas las vías legales para la reparación de su posición jurídica entre las que no se encuentra, como queda reiterado, el recurso previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 23 -

10697 *Resolución de 11 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Fernando Fernández Medina, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Fernando Fernández Medina, el 20 de noviembre de 2008 se formalizó la compraventa de una participación indivisa de un local destinado a garaje otorgada, como parte vendedora, por un apoderado de doña C. F. H. N., ésta en su calidad de contadora partidora de la fallecida doña M. C. M. F.. En esta escritura se hace referencia al testamento ológrafo otorgado por la causante y protocolizado, por auto judicial, mediante acta autorizada por el notario de Madrid, don Francisco Javier Trillo Garrigues, el 11 de febrero de 2008, en el que, sin instituir heredero, ordenó diversos legados en favor de varias personas, sin mencionar la participación indivisa referida, y nombró a la indicada albacea, contadora-partidora, a quien atribuyó «todos los poderes para llevar todos mis deseos a cabo. Hacer y deshacer...». Además, en dicho testamento manifiesta la testadora su deseo de que sus dos hermanos cuyo nombre expresa no acudan a su entierro.

Asimismo, en la escritura de compraventa se transcribe parcialmente la escritura de protocolización de cuaderno particional de la causante autorizada por el notario de Sevilla, don Luis Marín Sicilia, el 13 de junio de 2008, en la que respecto de dicha participación indivisa de inmueble se expresa lo siguiente: «... Por lo que dicha propiedad..., al no existir herederos forzosos, se considera que la voluntad de la testadora, que se extrae de una interpretación global del contexto del testamento, y de acuerdo con el Código Civil, es el que todos sus bienes fueran repartidos como legados, por lo que el inmueble será vendido por la contadora partidora, por el precio máximo obtenible en mercado, y una vez realizado, con su producto..., procederá a liquidar, por este orden, las cargas de los legados, el pasivo inventariado y los gastos derivados de las operaciones de protocolización y partición. De no ser suficiente, los legados habrán de ser aminorados en proporción a fin de saldar dichos conceptos».

II

Copia autorizada de la referida escritura de compraventa, en unión de copia del acta de protocolización del testamento ológrafo y de la escritura de protocolización de cuaderno particional de la causante, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 y fue objeto de la calificación negativa del registrador, don Javier Stampa Piñeiro, que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad número veintinueve de Madrid.–Escritura autorizada el 20/11/2008 por el notario de Madrid don Fernando Fernández Medina, número protocolo 2069/2008; en unión de acta de acta de protocolización de testamento ológrafo autorizada el once de febrero de dos mil ocho ante –sic– el notario de Madrid don Francisco Javier Trillo Garrigues, número de protocolo 193/2008 y de escritura de protocolización de cuaderno particional otorgada el trece de junio de dos mil ocho ante el notario de Sevilla don Luis Marín Sicilia el 13 de junio de 2008, número de protocolo 1397/2008. Dicho documento causó el día 8/05/2013 el asiento de presentación número 380 del diario 88. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos

y fundamentos de derecho: Hechos: Los que resultan del testamento ológrafo y título presentado. Fundamentos de Derecho: Conforme al testamento ológrafo el testador, sin establecer institución de heredero en todo o en parte, ha distribuido el caudal relicto mediante atribuciones singulares sin haber adjudicado la totalidad de los bienes que lo integran, por lo que estándose en el supuesto del artículo 912-2.º del Código Civil, debe tener lugar la sucesión legítima respecto del bien cuya inscripción se pretende. Contra esta (...). Madrid, veintisiete de mayo mil trece. El Registrador [Firma ilegible. Existe un sello con el nombre del registrador, don Javier Stampa Piñeiro]».

III

El 20 de junio de 2013, el notario autorizante interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que alega los siguientes fundamentos de Derecho: «I.–El contenido del artículo 912.2 del Código Civil parece claro; no es esto lo que se discute. La controversia radica en una interpretación diferente del testamento de la causante, pues mientras el registrador considera que no toda la herencia se distribuye en legados y, por tanto, se da el presupuesto de hecho de tal precepto, la contadora partidora y el letrado formalizador del cuaderno estiman expresamente que la voluntad de la testadora era que todos los bienes fueran repartidos como legados. Dicho de otro modo: el registrador considera que el garaje descrito en la escritura no está legado y, por tanto, ha de abrirse la sucesión intestada; la albacea contadora, el letrado que, por delegación, redactó el cuaderno, y el propio notario recurrente, mantenemos que el testamento dispone de todos los bienes, nos encontramos en el supuesto del art. 891 del Código Civil y, consecuentemente, no hay necesidad de acudir a la sucesión legítima. En definitiva, se trata de un problema de interpretación de la voluntad de la testadora. II.–Según jurisprudencia reiterada, tanto del Tribunal Supremo como de la Dirección General de los Registros y del Notariado, valga por toda ella las Resoluciones de 13 de Octubre de 2005 y 18 de Enero de 2010, corresponde al contador la interpretación de la verdadera voluntad del causante, ley de la sucesión, para lo que hay que tener en cuenta los actos anteriores, coetáneos o posteriores al testamento, y el criterio utilizado ha de ser subjetivista con la finalidad primordial de investigar la voluntad real del testador, tratando de armonizar las distintas cláusulas del testamento, empleando las reglas de la hermenéutica e incluso los medios de prueba extrínsecos. III.–Veamos las circunstancias concretas en el supuesto de hecho. 1.–La testadora no es experta en Derecho. Lo demuestra la terminología y redacción utilizada. 2.–El testamento es ológrafo.–Si el testamento fuese notarial, no habría caso. 3.–La testadora fallece sin ascendientes, descendientes ni cónyuge, o sea, sin herederos forzosos. 4.–De abrirse la sucesión legítima, los parientes llamados serían los hermanos de la testadora JS, F y J.L. 5.–La relación personal de la testadora con sus tres hermanos era, en palabras suaves, inexistente, con varias controversias y enfrentamientos entre ellos. 6.–En el testamento ológrafo la testadora menciona a dos de sus tres hermanos, F y P (J.L.), simplemente para expresar el deseo de que no acudan a su entierro y exponer el poco aprecio y respeto de éstos hacia ella. 7.–El tercer hermano, J.L., ni siquiera mencionado en el testamento, se encontraba a la fecha del testamento en paradero desconocido, huido de la justicia, al parecer fuera de España, y sus relaciones con la testadora eran, reitero, totalmente inexistentes. No parece oportuno exponer los hechos que originaron su huida. 8.–El valor del garaje en cuestión representa una fracción ínfima del patrimonio relicto. IV.–En base a los hechos consignados en el apartado anterior, con arreglo a los artículos 675 y 1.281 y siguientes del Código Civil, la contadora-partidora y el letrado redactor del cuaderno han interpretado que la verdadera voluntad de la testadora era repartir todos sus bienes como legados con su testamento ológrafo, entendiéndolo que éste, tácitamente, comprende todo su patrimonio. V.–En la redacción de este recurso no he identificado por su nombre y apellidos a las personas físicas relacionadas con la escritura en cuestión; en el caso de los hermanos de la testadora he consignado las iniciales de sus nombres. Ruego al registrador y a la Dirección General que, en la medida de lo posible y si no lo impide un precepto legal, utilicen el mismo sistema en la redacción de todo aquello que pueda aparecer en el "BOE" para evitar situaciones familiarmente dolorosas en personas de gran trascendencia social».

IV

Mediante escrito de 2 de julio de 2013, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 675, 764, 768, 891, 901, 902, 903 y 912 del Código Civil; 81 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de octubre de 1987 y 26 de abril de 1997; y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de diciembre de 1916, 19 de mayo de 1947, 24 de marzo y 20 de octubre de 2001, 17 de mayo, 19 de septiembre y 14 de octubre de 2002, 26 de febrero de 2003, 31 de marzo y 13 de octubre de 2005, 18 de enero de 2010, 20 de mayo de 2011 y 25 de febrero y 19 de abril de 2013.

1. Para resolver el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura de compraventa de una participación indivisa de un local destinado a garaje, otorgada como vendedora por la albacea contadora partidora de la titular registral fallecida.

En el testamento ológrafo que sirve de base a la escritura, la causante, sin instituir heredero, ordenó diversos legados en favor de varias personas, sin mencionar la participación indivisa referida, y nombró a la indicada albacea, contadora-partidora, a quien atribuyó «todos los poderes para llevar todos mis deseos a cabo. Hacer y deshacer...». Además, en dicho testamento manifiesta la testadora su deseo de que sus dos hermanos cuyo nombre expresa no acudan a su entierro.

En la escritura de protocolización de cuaderno particional de la causante se expresa lo siguiente respecto de dicha participación indivisa de inmueble: «... Por lo que dicha propiedad..., al no existir herederos forzosos, se considera que la voluntad de la testadora, que se extrae de una interpretación global del contexto del testamento, y de acuerdo con el Código Civil, es el que todos sus bienes fueran repartidos como legados, por lo que el inmueble será vendido por la contadora partidora, por el precio máximo obtenible en mercado, y una vez realizado, con su producto..., procederá a liquidar, por este orden, las cargas de los legados, el pasivo inventariado y los gastos derivados de las operaciones de protocolización y partición. De no ser suficiente, los legados habrán de ser aminorados en proporción a fin de saldar dichos conceptos».

b) El registrador suspende la inscripción de la escritura de compraventa porque considera que, al no haber instituido heredero la causante y haber distribuido el caudal relicto mediante atribuciones singulares sin adjudicar la totalidad de los bienes que lo integran, debe abrirse la sucesión intestada, conforme al artículo 912.2.º del Código Civil, respecto del bien cuya inscripción se pretende.

c) El notario recurrente alega que del testamento de la causante y de las circunstancias concretas del caso resulta su voluntad de disponer de todos sus bienes mediante legados conforme al artículo 891 del Código Civil, según ha interpretado válidamente la albacea contadora-partidora.

2. En los casos como el que ha motivado la calificación impugnada, relativo al testamento de una causante (sin legitimarios) que no contiene institución de heredero y sí tan solo disposiciones a título singular o de legado, este Centro Directivo ha puesto de relieve en Resolución de 19 de abril de 2013 que, a diferencia de lo que sucede en otros ordenamientos civiles hispánicos, en el Derecho común el testamento es válido aunque no contenga institución de heredero o ésta no comprenda todos los bienes, admitiéndose en el Código Civil la distribución de toda la herencia en legados. Tal situación ha sido contemplada por múltiples sentencias del Tribunal Supremo y Resoluciones de esta Dirección General bajo el prisma de que el principal problema que plantea una sucesión sin herederos es la liquidación del patrimonio hereditario, y no tanto la determinación de un sucesor universal. Por esa razón, ha llegado a afirmarse que la distribución de toda la herencia en legados permite la existencia de una sucesión sin herederos; esto es, sin herederos presentados como tales ni disfrazados de legatarios, toda vez que en el sistema del Código Civil el llamamiento «ab intestato» no se produce para asegurar en toda sucesión un heredero, sino para evitar la vacancia de bienes cuando el testador, con independencia del título en que lo haga, no dispone de todos los bienes relictos.

Diversas Resoluciones de este Centro Directivo, muy especialmente la de 30 de diciembre de 1916 y otras posteriores que siguieron el mismo criterio, expresaron que en el caso del artículo 891 del Código Civil los legatarios ocupan el lugar de los herederos, transformándose las cuestiones de representación del causante en problemas de liquidación del patrimonio, que hacen innecesaria la intervención de sucesores a título universal y absurda la exigencia de una declaración de herederos para el limitado fin de entregar los bienes relictos.

Respecto de la dinámica registral, la propia legislación hipotecaria se ajusta a los anteriores planteamientos, conclusión a la que se llega claramente a la vista de lo dispuesto en el artículo 81.d) del Reglamento Hipotecario (en la redacción del mismo resultante del Real Decreto 3215/1982, de 12 noviembre, y cuyo antecedente se encuentra en el artículo 83.2.2 modificado mediante la reforma de 1959), el cual exige lo siguiente al regular la inscripción registral: «... d) Solicitud del legatario cuando toda la herencia se hubiere distribuido en legados y no existiere contador-partidor, ni se hubiere facultado al albacea para la entrega. Cuando toda la herencia se distribuya en legados, los que no sean de inmuebles determinados se inscribirán mediante escritura de liquidación y adjudicación otorgada por el contador-partidor o albacea facultado para la entrega o, en su defecto, por todos los legatarios».

Por ello, para analizar la actuación de la albacea debe indagarse la voluntad de la testadora, tal y como aparece plasmada en el testamento. Y debe tenerse en cuenta que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, entre las facultades del albacea contador partidor se entiende incluida la de interpretar el testamento, como presupuesto del desempeño de las funciones que le corresponden, y tal interpretación tan sólo podrá rechazarse en sede registral si resulta que claramente ha prescindido de las pautas que impone el artículo 675 del Código Civil, al margen de la impugnación judicial de que en cualquier caso puede ser objeto (cfr. las Resoluciones de 24 de marzo de 2001, 19 de septiembre de 2002, 26 de febrero de 2003, 31 de marzo de 2005 y 19 de abril de 2013, entre otras).

A la vista de las consideraciones anteriormente expuestas, no puede rechazarse en el presente caso la interpretación de la voluntad de la testadora realizada por la albacea.

De entender que en todo caso en el cual los legados no agoten el total caudal relicto no cabe aplicar la norma del artículo 891, o si se exige una voluntad expresa del testador sobre la distribución de todo su patrimonio en legados, nunca podrá tenerse la certeza absoluta de que los legados ordenados abarquen efectivamente todos los bienes de la herencia, por lo que ante la incertidumbre sobre la posibilidad de que exista algún elemento patrimonial que no ha sido objeto de disposición sería imprescindible siempre abrir la sucesión intestada para que una vez llamados los herederos abintestato pueda realizarse la liquidación del patrimonio hereditario. Por ello debe admitirse la interpretación del artículo 891 del Código Civil según la cual en los casos en que el testador no hubiera dispuesto de algún bien de escaso valor en relación con el resto del caudal relicto debe también aplicarse dicha norma legal si –como ha apreciado la albacea en este caso– existe

una voluntad del testador de que se distribuya su herencia de esa forma, sin necesidad de la apertura de la sucesión intestada.

Examinada las disposiciones de la testadora y especialmente aquella por la cual realiza el encargo a la albacea, no es difícil extraer la conclusión de que la causante ha deseado distribuir el caudal relicto mediante las concretas atribuciones singulares que detalla sin institución de heredero.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 24 -

10698 *Resolución de 11 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se deniega la cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don M. D. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mérida número 1, don José Luis Ramírez López, por la que se deniega la cancelación de cargas en un procedimiento de ejecución.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por don B. V. B., jefe de Servicio de Tesorería del Organismo Autónomo de Recaudación de la Diputación de Badajoz, de fecha 30 de julio de 2009, se declara que: «Habiéndose adjudicado a D. M. D. M. (...) el inmueble «Urbana: Casa en (...) Tiene una superficie de 121,91 m², de los cuales 56.88 m² corresponden a vivienda y 65,03 m² a patio. Referencia catastral (...) Inscrita en el tomo 1868, libro 82, folio 189, finca 8054, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Mérida», según Certificación del acta de adjudicación y precio del remate del Organismo Autónomo de Recaudación de fecha 30 de julio de 2009, De conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 175 del Reglamento Hipotecario Acuerdo: Primero.–Expedir mandamiento de cancelación de las inscripciones y anotaciones de créditos o derechos no preferentes a la anotación letra «C», de fecha tres de mayo de 2007, practicada a favor del Organismo Autónomo Provincial de Recaudación. Segundo.–Hacer constar que la referida finca ha sido adjudicada en la cantidad de 22.800,00 € (veintidós mil ochocientos euros), cubriendo la totalidad de la deuda perseguida. El sobrante de la adjudicación queda a disposición de los acreedores posteriores, si los hubiera. Tercero.–Que continuarán subsistentes y sin cancelar las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante, si los hubiera. Cuarto.–Que se practiquen las notificaciones a los Jueces y Autoridades y demás entidades y personas que figuren en el certificado de cargas comunicándoles la cancelación de las mismas. Deberán cancelarse igualmente, en su caso, aquellas inscripciones y anotaciones no conocidas por este Servicio de Recaudación, por haberse anotado o inscrito con posterioridad a la expedición del certificado de cargas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 111.3 del Reglamento General de Recaudación y de la regla 2.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Mérida número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Mérida n.º 1. Calificación relativa al asiento: 937 del diario: 205 Hechos.–Presentado mandamiento expedido por duplicado el 30/07/2009 por don B. V. B., Jefe de Servicio de Tesorería del O. A. R., Diputación de Badajoz, en relación al expediente administrativo número 22966, que ha sido presentado en este Registro el día 30/04/2013, causando el asiento 937 del diario 205. Mediante referido mandamiento se solicita la cancelación de las cargas posteriores a la anotación de embargo objeto de ejecución, como consecuencia del procedimiento de apremio por el que se procede a la venta por adjudicación directa la finca 8.054 del término de Alange. Fundamentos de Derecho.–Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a la «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, de manera que la calificación registral de documentos

administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro. Segundo.—Que vista la finca en el Registro, resulta como consecuencia del procedimiento indicado se tomó la anotación preventiva de embargo con la letra C, anotada con fecha de 13 de Mayo de 2.007, por lo que ha incurrido en caducidad. Que con posterioridad se tomó anotación preventiva de embargo con la letra D a favor de la Hacienda Pública, anotación que ha sido prorrogad por plazo de cuatro años a partir el 23 de Marzo de 2.012. Tercero.—Que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece que inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Cuarto.—Que el artículo 32 siguiente dispone que los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero. Quinto.—Que el artículo 38 siguiente dice que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Sexto.—Que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. Séptimo.—Que el artículo 175 del Reglamento Hipotecario dispone que cuando, en virtud del procedimiento de apremio contra bienes inmuebles se enajene judicialmente la finca o derecho embargado, se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores a la correspondiente anotación de embargo aunque se refieran a enajenaciones o gravámenes anteriores y siempre que no estén basadas en derechos inscritos o anotados con anterioridad a la anotación del embargo y no afectados por ésta. Octavo.—Que el artículo 353 siguiente determina que las anotaciones preventivas que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. Añade a continuación que a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación por el solo hecho de pedirse la certificación, y mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca. Noveno.—Que la anotación preventiva de embargo letra C, origen del procedimiento se encuentra cancelada por caducidad, conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Por lo que en base a lo expuesto, no procede la cancelación de las cargas posteriores solicitada en el precedente mandamiento, pues al estar cancelada por caducidad referida anotación, la misma carece, desde entonces, de todo efecto cancelatorio, pues las anotaciones e inscripciones posteriores han pasado a tener mejor rango. A este respecto se ha pronunciado reiteradamente la D. G. R. N. en resoluciones de 17 de marzo, 30 de octubre y 9 de diciembre de 1999; 20 de marzo y 13 de julio de 2000; 11 de abril de 2002; 13 de noviembre de 2003; 14 de marzo de 2006; y especialmente en la de 4 de enero de 2008, donde en su párrafo segundo dice: «Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase resoluciones citadas en los vistos) que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera 'ipso iure', una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.» Por todo lo expuesto el Registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación, acuerda suspender la cancelación solicitada de la carga posterior, por haber pasado dicha carga a tener mejor rango que la anotación origen del procedimiento, toda vez que ésta última ha sido cancelada por caducidad. Mérida, a trece de mayo del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible). Fdo.: José Luis Ramírez López».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. D. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 5 de junio de 2013, en base a los siguientes argumentos: «En fecha de 19 de marzo de 2009 el OAR de Badajoz saca a pública subasta vivienda sita en Alange, n.º finca 8054 propiedad de F. C. R. Sobre dicha vivienda pesa como cargas una hipoteca y segunda anotación embargo del OAR. Esta parte se la adjudica libre de cargas y gravámenes. Por problemas de tesorería esta parte no inscribe su derecho. Cuando va a hacerlo en 2013, acompaña al Registro mandamiento de cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores no preferentes emitido por OAR. Sin embargo el Registro suspende la cancelación de carga posterior, alegando que debe mantenerse la anotación de carga efectuada por la Agencia Tributaria. Esta anotación se hizo con posterioridad a la del OAR, que fue quien sacó el bien a subasta, y no se canceló por no haber anotado esta parte antes su título. La Agencia Tributaria reconoce que no procede su anotación de embargo por ser esta parte el titular y su anotación de embargo posterior a la del OAR y que por tanto emitido mandamiento de cancelación de cargas posteriores, debe procederse al mismo. Por ello procede cancelar dichas cargas (art. 175 Reglamento Hipotecario y art. 674.2 LECivil)».

IV

El registrador emitió informe el día 23 de julio de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38, 82, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria; 175 y 353.3 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1988, 11 y 28 de julio de 1989, 9 de septiembre de 1991, 30 de noviembre de 1998, 8 de marzo, 16 de abril y 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 26 de junio de 2001, 11 de abril y 14 de junio de 2002, 13 de noviembre de 2003, 6 de abril y 18 de noviembre de 2004, 15 de febrero, 8 de marzo y 19 de julio de 2007, 4 de enero y 11 de diciembre de 2008, 28 de octubre de 2010 y 5 de diciembre de 2011.

1. Se debate en este recurso si es posible cancelar las cargas posteriores a una anotación de embargo, ordenada en una certificación del acta de venta mediante adjudicación directa y mandamiento de cancelación de cargas decretada por el Organismo Autónomo de Recaudación de la Diputación de Badajoz, cuando en el momento de la presentación de estos títulos, la anotación de embargo está cancelada por caducidad, al haber transcurrido su plazo de vigencia de cuatro años.

2. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente o por órgano administrativo de ejecución, opera «ipso iure», una vez agotado su plazo de vigencia (artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico. Según este criterio los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no pueden ya ser cancelados en virtud del mandamiento al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento del que dimana.

3. En el supuesto de hecho de este recurso, cuando el mandamiento de cancelación de cargas se presenta en el Registro, la caducidad de la anotación del embargo del que dimana ya se había producido. Y es que transcurridos cuatro años desde la fecha de la anotación, caducó automáticamente la anotación preventiva. El artículo 353 del Reglamento Hipotecario autoriza a que se lleve a cabo la cancelación formalmente al tiempo de practicarse un asiento sobre la finca o expedirse certificación sobre la misma. En tal momento los asientos posteriores mejoraron de rango y ya no pueden ser cancelados en virtud del mandamiento cancelatorio de cargas derivado del presente procedimiento ejecutivo. Lo que nada impide es la inscripción de la certificación del acta de venta mediante adjudicación directa, al no existir asientos contradictorios, pero con la preferencia que tuviera por razón de su inscripción y no de la anotación del embargo del que dimana, por estar ya cancelada.

4. Para que la cancelación de las cargas posteriores ordenadas en el mandamiento hubiera sido posible, debió haberse presentado en el Registro la certificación del acta de venta mediante adjudicación directa y el mandamiento de cancelación de cargas –o al menos la certificación del acta de venta mediante adjudicación directa- para ganar prioridad, antes de que hubiera caducado la anotación preventiva de embargo que lo motivó. También podría haberse presentado antes de la caducidad mandamiento ordenando la prórroga de dicha anotación preventiva.

Sin embargo –por razones que este Centro Directivo desconoce- el interesado dejó transcurrir el plazo de vigencia de la anotación preventiva sin solicitar del Juzgado la prórroga correspondiente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 25 -

10699 Resolución de 13 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º 1, por la que se deniega la inscripción de determinada cláusula de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).

En el recurso interpuesto por doña G. G. F., en representación de la entidad «Banco Grupo Cajatres, S.A.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, don Carlos Ballugera Gómez, por la que se deniega la inscripción de determinada cláusula de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 30 de abril de 2013 por el notario de Torrejón de Ardoz don José María Piñar Gutiérrez, la entidad «Banco Grupo Cajatres, S.A.», concedió un préstamo a don Francisco Javier y don Pedro José A. O. con garantía hipotecaria sobre una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad.

En dicha escritura se pacta un tipo de interés variable, con tipo inicial del 3,85 por ciento nominal anual durante los primeros doce meses, revisable anualmente mediante la adición de cuatro puntos al tipo de referencia (Euribor). Además, en la cláusula financiera tercera, apartado 3.D, se expresa lo siguiente: «Tipos máximo y mínimo.–No obstante, las partes acuerdan expresamente que el tipo de interés aplicable a cada período en ningún caso podrá ser inferior al mínimo pactado del 3,25 por ciento nominal anual ni superior al máximo del 9,25 por ciento nominal anual». Las restantes circunstancias de la escritura se detallan en el primer fundamento de Derecho de la presente Resolución.

II

Presentada copia autorizada de la escritura en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, fue objeto de la siguiente calificación por el registrador don Carlos Ballugera Gómez, mediante nota extendida en el documento presentado que a continuación se transcribe únicamente respecto del defecto objeto de impugnación: «El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 d la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, ha procedido a la inscripción en el día de hoy del derecho real de hipoteca, a favor de «Banco Grupo Cajatres, S.A.», en la forma que consta en la nota simple que se acompaña al folio 217 del tomo 4373 del Archivo, libro 1.598 de esta villa, inscripción 4.^a de la finca número 81036, quedando expresamente inscritas las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado y con excepción de las siguientes estipulaciones: [...] Tampoco ha sido inscrito el punto 3D de la cláusula tercera financiera: «Tipos máximo y mínimo.–No obstante, las partes acuerdan expresamente que el tipo de interés aplicable a cada período en ningún caso podrá ser inferior al mínimo pactado del 3,00 por ciento nominal anual ni superior al máximo del 9,00 por ciento nominal anual», que se deniega por falta de reciprocidad y ser contraria a los arts. 82 y 87 TRLGDCU y de conformidad con los siguientes Hechos: 1.–Se pacta un interés inicial del 3%. El interés nominal inicialmente pactado variará una vez transcurrido el tercer año y a partir de dicha fecha se aplicará en cada año sucesivo el tipo de referencia interbancaria a un año «Euribor». 2.–Se fija una cláusula de variabilidad del tipo de interés. 3.–Se fijan unos límites a la variabilidad que impiden al tipo de interés resultante bajar del 3%. Fundamentos jurídicos 1.–Se recogen y asumen los fundamentos jurídicos de las sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 13 setiembre 2012 y del Juzgado Mercantil núm. 1 de Córdoba de 16 noviembre 2012 sobre la falta de reciprocidad de la cláusula, que a estos efectos se dan por reproducidos. 2.–Hay que añadir que en el presente caso la cláusula sólo contempla la posibilidad de subidas respecto del tipo de interés inicial lo que desvirtúa y deja sin efecto la pretendida variabilidad del tipo de interés. Ello contradice los arts. 82 y 87 TRLGDCU. 3.–Como el contrato contiene estipulaciones contradictorias, como es la cláusula de variabilidad del tipo de interés de un lado, y el límite a la bajada del mismo, por otro, en caso de contradicción entre estipulaciones debe prevalecer la más beneficiosa para la persona consumidora conforme a los arts. 6 LCGC y 1288 CC, por lo que la cláusula sobre límite de bajada del tipo de interés debe tenerse por no puesta. [...] Advertencia especial por la existencia de condiciones generales de la contratación. Se advierte a los interesados que habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación. Dada la exclusividad de la predisposición o redacción del contenido contractual, o si se prefiere, la falta de intervención en la misma del adherente, la imposición a éste por el acreedor del contenido de la cláusula suelo, constituye al último en la responsabilidad de informar a su cliente, a cuyos intereses en el contrato ha dado forma unilateralmente el acreedor, del hecho de la denegación contenida en este acto conforme a los arts. 1258 CC, 57 CCO, 5.1.1 LCGC y a las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1950 (RJ 1950/387) y 16 de octubre de 1978 (RJ 1978/3076). Contra esta calificación negativa parcial (...) Registro Propiedad de Torrejón de Ardoz 1 a día dieciséis de mayo del año dos mil trece». La nota de calificación que se notificó al recurrente, que acompaña al escrito de recurso tiene el siguiente texto: «El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don ... el día 30/04/2013, bajo el sientto ..., que corresponde al documento otorgado –sic- por el notario de Torrejón de Ardoz don José María Piñar Gutiérrez, con el número 1366/2013 de su protocolo, de fecha 30/04/2013, ha procedido a la inscripción en el día de hoy del derecho real de hipoteca, a favor de «Banco Grupo Cajatres, S.A.» en la forma que consta en la nota simple que se acompaña al folio 217 del tomo 4373 del Archivo, libro 1.598 de esta villa, inscripción 4.^a de la finca número 81036, quedando expresamente inscritas las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado y con excepción de las siguientes estipulaciones: [...] Tampoco ha sido inscrito el punto 3D de la cláusula tercera financiera: «Tipos máximo y mínimo.–No obstante, las partes acuerdan expresamente que el tipo de interés aplicable a cada período en ningún caso podrá ser inferior al mínimo pactado del 3,00 por ciento nominal anual ni superior al máximo del 9,00 por ciento nominal anual», que se deniega por falta de reciprocidad y ser contraria a los arts. 82 y 87 TRLGDCU y de conformidad con los siguientes Hechos: 1.–Se pacta un interés inicial del 3%. El interés nominal inicialmente pactado variará una vez transcurrido el tercer año y a partir de dicha fecha se aplicará en cada año sucesivo el tipo de referencia interbancaria a un año «Euribor». 2.–Se fija una cláusula de variabilidad del tipo de interés. 3.–Se fijan unos límites a la variabilidad que impiden al tipo de interés resultante bajar del 3%. Fundamentos jurídicos: 1.–Se recogen y asumen los fundamentos jurídicos de las sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 13 setiembre 2012

y del Juzgado Mercantil núm. 1 de Córdoba de 16 noviembre 2012 sobre la falta de reciprocidad de la cláusula, que a estos efectos se dan por reproducidos. 2.–Hay que añadir que en el presente caso la cláusula sólo contempla la posibilidad de subidas respecto del tipo de interés inicial lo que desvirtúa y deja sin efecto la pretendida variabilidad del tipo de interés. Ello contradice los arts. 82 y 87 TRLGDCU. 3.–Como el contrato contiene estipulaciones contradictorias, como es la cláusula de variabilidad del tipo de interés de un lado, y el límite a la bajada del mismo, por otro, en caso de contradicción entre estipulaciones debe prevalecer la más beneficiosa para la persona consumidora conforme a los arts. 6 LCGC y 1288 CC, por lo que la cláusula sobre límite de bajada del tipo de interés debe tenerse por no puesta. 4.–Conforme a la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 la cláusula adolece de una falta de transparencia que también impide su inscripción por las siguientes razones: a) La creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia repercutirán en una disminución del precio del dinero. b) La falta de información suficiente de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato. c) La creación de la apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo. d) Su ubicación entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascarados y que diluyen la atención del consumidor. e) La ausencia de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en fase precontractual. f) Inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad. [...] Advertencia especial por la existencia de condiciones generales de la contratación. Se advierte a los interesados que habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación. Dada la exclusividad de la predisposición o redacción del contenido contractual, o si se prefiere, la falta de intervención en la misma del adherente, la imposición a éste por el acreedor del contenido de la cláusula suelo, constituye al último en la responsabilidad de informar a su cliente, a cuyos intereses en el contrato ha dado forma unilateralmente el acreedor, del hecho de la denegación contenida en este acto conforme a los arts. 1258 CC, 57 CCO, 5.1.1 LCGC y a las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1950 (RJ 1950\387) y 16 de octubre de 1978 (RJ 1978\3076). Contra esta calificación negativa parcial (...) Registro Propiedad de Torrejón de Ardoz 1 a día dieciséis de mayo del año dos mil trece».

III

Mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, el 14 de junio de 2013, doña G. G. F., en representación de la entidad «Banco Grupo Cajatres, S.A.», interpuso recurso contra la referida calificación, únicamente respecto del defecto que se ha transcrito, con los siguientes fundamentos jurídicos: «Primero.–La calificación recurrida contiene hechos y fundamentos jurídicos que no se corresponden con el contenido del título calificado, en concreto: a.–El interés inicial pactado no es del 3%, no tiene una vigencia de 3 años, ni luego se aplica el Euribor. Por el contrario, conforme resulta de la escritura, el tipo inicial es del 3,85%, tiene una duración de 12 meses y transcurrido ese periodo inicial, se aplica el Euribor incrementado en 4 puntos. b.–El tipo mínimo pactado no es del 3% sino del 3,25%. El error sobre los hechos consignados en la calificación conlleva que sean igualmente erráticos las conclusiones o fundamentos basados en ellos, así: (i).–La cláusula suelo no sólo contempla la posibilidad de subidas respecto del tipo de interés inicial, como erróneamente afirma el Registrador, puesto que el tipo inicial pactado es del 3,85% y el tipo mínimo del 3,25%. (ii).–No existe por tanto, la contradicción afirmada en el fundamento jurídico 3.º Respecto al último fundamento, lo abordaremos en detalle en el Motivo Tercero. Es evidente que la calificación se ha basado en una escritura distinta a la calificada, circunstancia que por sí sola debe llevar a su revocación. Segundo.–Extralimitación del Registrador de la Propiedad en su función calificadora. La calificación recurrida infringe la reiterada doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado sobre los límites legales a la actividad calificadora del Registrador respecto a las cláusulas financieras en la inscripción del derecho real de hipoteca, doctrina que ha hecho suya la jurisprudencia más reciente. Debemos tener en cuenta que la calificación impugnada se ha emitido al amparo del art. 12 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la vigente Ley 41/2007 de 7 de diciembre, conforme al cual: «En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de responsabilidad hipotecaria identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración./ Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 marzo (RCL 1981, 900), de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización». La doctrina de la DGRN sobre la exégesis del precepto indicado es clara, y delimita las facultades de valoración de las cláusulas financieras por parte de los Registradores de la Propiedad. Dicha doctrina aparece recogida en la Resolución de 1 octubre 2010 (RJ\2010\5273), conforme a la cual: «El contenido del artículo 12 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886), tal y como aparece configurado tras su última reforma, ha suscitado un vivo debate en torno a su significado y alcance, como consecuencia de las dudas interpretativas que plantea su tenor literal. Dichas dudas únicamente pueden ser resueltas tras recordar los objetivos perseguidos por el legislador con la reforma y después de realizar un adecuado análisis del precepto que garantice su coherencia tanto con los principios que rigen nuestro sistema registral como con la normativa específica que regula, al igual que el precepto mencionado, otros aspectos del mercado hipotecario. A la luz de estos presupuestos, que serán desarrollados a continuación, es posible alcanzar dos conclusiones básicas. La primera es que esas «cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras» a

las que se refiere el párrafo segundo del citado artículo 12 han de inscribirse en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando el Registrador haya calificado favorablemente aquellas otras que, por configurar el contenido del derecho de hipoteca, tienen trascendencia real. La segunda es que el reflejo registral de tales cláusulas necesariamente se efectuará en los términos que resulten de la escritura de formalización de la hipoteca, a menos que su nulidad hubiera sido declarada mediante sentencia o fueran contrarias a una norma imperativa o prohibitiva redactada en términos claros y concretos, sin que el Registrador pueda realizar cualquier tipo de actividad valorativa de las circunstancias en las que se desenvuelva el supuesto de hecho. (...) De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el Registrador podrá realizar una mínima actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto. Ello supone que la función calificadora se limitará exclusivamente a la mera subsunción automática del supuesto de hecho en una prohibición específicamente determinada en términos claros y concretos. Dicho de otro modo, el control sobre dichas cláusulas deberá limitarse a las que estén afectadas de una tacha apreciable objetivamente (porque así resulte claramente de una norma que exprese dicha tacha), sin que puedan entrar en el análisis de aquellas otras que, por tratarse de conceptos jurídicos indeterminados o que puedan ser incluidos en el ámbito de la incertidumbre sobre el carácter abusivo (p.ej., basado en el principio general de la buena fe o el desequilibrio de derechos y obligaciones), sólo podrán ser declaradas abusivas en virtud de una decisión judicial». Esta doctrina ha sido acogida por nuestra más reciente jurisprudencia, de la que son un claro exponente la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 4.^a). Sentencia núm. 210/2012 de 23 abril (AC\2012\2301), así como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona (Sección 3.^a) Sentencia de 1 abril 2011(AC\2011\1178), entre otras, que no procedemos a extractar en cuanto asumen y reproducen literalmente el criterio recogido en la resolución transcrita de la DGRN. De igual modo, cabe extraer la misma conclusión de la reciente Sentencia del T.S., 241/2013 de 9 de mayo de 2013, a la que alude el Registrador en el fundamento jurídico 4.º de su calificación, cuando invocando la normativa Europea sobre tutela de los derechos de los consumidores, reserva a los jueces su control y en último término atribuye a los propios consumidores la decisión de impugnar o no las cláusulas que nos ocupan. En concreto, el TS afirma que: «Ahora bien, la finalidad de la Directiva es la tutela del consumidor, por lo que frente a la regla de que la nulidad absoluta -no la anulabilidad- la puede invocar cualquiera de quienes fueron parte en el contrato nulo o con cláusulas nulas, la nulidad absoluta de las cláusulas abusivas nada más entra en juego cuando operan en «detrimento del consumidor», de tal forma que la obligación de garantizar la efectividad de la protección conferida por la Directiva, en lo que respecta a la sanción de una cláusula abusiva, no permite imponer la nulidad en contra de la voluntad del consumidor, ya que frente al desequilibrio de las posiciones de empresario y consumidor el Ordenamiento reacciona con un tratamiento asimétrico y atribuye a este la decisión de invocarla.» Para continuar proclamando que: «(...) el Tribunal de Justicia ha declarado que el juez nacional no tiene, en virtud de la Directiva, el deber de excluir la aplicación de la cláusula en cuestión si el consumidor, tras haber sido informado al respecto por dicho juez, manifiesta su intención de no invocar el carácter abusivo y no vinculante de tal cláusula 119. Finalmente, también apuntan en este sentido las conclusiones de la Abogado General de 28 de febrero 2013 C-32/12, Duarte Hueros, punto 53, según el cual «[c]on independencia de cuál sea la medida elegida por el juez nacional, deberán tenerse en cuenta dos cosas. En primer lugar, dicha medida no puede adoptarse contra la voluntad del actor. Precisamente, el derecho a la tutela judicial efectiva también implica la potestad de no ejercitar los derechos propios. Por ello, debe averiguarse cuál es la voluntad concreta del consumidor». Y concluir con la misma idea declarando que: «Finalmente, también apuntan en este sentido las conclusiones de la Abogado General de 28 de febrero 2013 C-32/12, Duarte Hueros, punto 53, según el cual «[c]on independencia de cuál sea la medida elegida por e/juez nacional, deberán tenerse en cuenta dos cosas. En primer lugar, dicha medida no puede adoptarse contra la voluntad del actor. Precisamente, el derecho a la tute/a judicial efectiva también implica la potestad de no ejercitar los derechos propios. Por ello, debe averiguarse cuál es la voluntad concreta del consumidor» En el presente caso, es evidente que el Sr. Registrador contraviene la doctrina expuesta sobre las facultades calificativas de las cláusulas financieras, al integrar un concepto jurídico indeterminado como es el de la reciprocidad, y subsumir en el concepto indicado unos hechos sobre los que no ha practicado prueba valorativa alguna sobre las circunstancias concurrentes, lo que por otra parte le está vedado, por tratarse de facultades propias de la función jurisdiccional. Asimismo y conforme a la normativa Europea citada por el Alto Tribunal, es el consumidor afectado en cada momento quien debe valorar si una concreta cláusula le perjudica y tiene interés en que se suprima, o lo que es lo mismo, serán los prestatarios concretos quienes estén legitimados para invocar la falta de validez y eficacia de esa u otras cláusulas contractuales y, correlativamente, corresponderá al Juez competente y sólo a éste, valorar y decidir si efectivamente les asiste el derecho en sus pretensiones. Por tanto, entendemos que la calificación recurrida supone un claro ejemplo de extralimitación funcional con irrogación de facultades propias de la función judicial, que debe llevar a la revocación de la misma, con la consiguiente obligación para el Registrador de inscribir la cláusula suelo-techo contenida en la escritura indicada. Tercero.–Error en la fundamentación de la calificación. Legalidad de la cláusula «tipos máximo y mínimo» cuya inscripción se deniega. Nos remitimos a lo manifestado en el Motivo Primero, con respecto a los errores contenidos en la calificación del Registrador, en relación a los Hechos 1.º y 3.º, que no se corresponden con los términos del título calificado, así como de los Fundamentos jurídicos 2.º y 3.º que extrae de la base fáctica. Con respecto al Fundamento jurídico 1.º, este es, el que alude a la falta de reciprocidad de la cláusula debo afirmar que el T.S., en su reciente STC nº 241/2013, de 9 de mayo, parte de que las cláusulas suelo definen el objeto principal del contrato, y ello excluye la valoración de cuestiones como la invocadas por el Registrador para poder decidir

la legalidad de las cláusulas suelo-techo, centrando la posible ilegalidad de las mismas en el cumplimiento de unas exigencias de transparencia. Concretamente, sostiene el Alto tribunal: «a) Que las cláusulas suelo examinadas constituyen cláusulas que describen y definen el objeto principal del contrato. b) Que, sin perjuicio de lo que se dirá, como regla no cabe el control de su equilibrio. 197. Sin embargo, que una condición general defina el objeto principal de un contrato y que, como regla, no pueda examinarse la abusividad de su contenido, no supone que el sistema no las someta al doble control de transparencia que seguidamente se expone.» En cuanto a la transparencia a la que se refiere el Registrador en su Fundamento jurídico 4.º, debemos afirmar que si han cumplido las exigencias de transparencia en la negociación e inclusión de la cláusula suelo-techo cuya inscripción se deniega. El T.S. en su reciente STC n.º241/213, de 9 de mayo de 2013, establece que la transparencia de estas cláusulas se basa en una doble exigencia: a) que se hayan cumplido las exigencias de transparencia requeridas por el artículo 7 LCGC. Estas exigencias se entienden cumplidas con la observancia de los requisitos exigidos en la normativa reguladora de la transparencia necesaria en la actividad bancaria. La normativa indicada se encuentra constituida por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (RCL 2011\1943), y que exige la formalización previa de una serie de documentos que concurren en las escrituras que nos ocupan. En concreto, se exige la firma de una ficha precontractual, de una oferta vinculante y de una ficha de información personalizada (FIPER), donde aparezca recogida con claridad la cláusula suelo-techo. Se aporta como Documentos número 3 y 4 la ficha precontractual y la oferta vinculante con la ficha de información personalizada (FIPER), en la que se detalla con meridiana claridad el tipo máximo y mínimo aplicable. Asimismo se cumple con la exigencia de incluir una simulación con los tipos de interés aplicables, tal y como se recoge en el anexo III del documento 4. Por tanto, con carácter previo a la formalización de la escritura de préstamo hipotecario, las partes suscribieron los documentos exigidos por la normativa reguladora de la actividad bancaria, en los que se destaca en negrita y con suficiente claridad, la previsión de un tipo mínimo y máximo a incorporar a la escritura correspondiente, así como se prevé una simulación que permite al prestatario conocer la trascendencia de los tipos pactados. b) control de comprensibilidad real de su importancia en el desarrollo razonable del contrato. A la vista de los documentos aportados, no puede negarse que además de haberse cumplido con las exigencias de claridad e información previa, la propia redacción de la cláusula suelo-techo contenida en los documentos precontractuales, así como en la propia escritura, donde la cláusula aparece claramente diferenciada y destacada en negrita, tanto su enunciado, que además figura en mayúsculas, como en los guarismos que configuran los límites, impiden calificar a las cláusulas de poco comprensibles. De igual forma, la simulación de cuotas que contempla el anexo III del Documento 4, permite a los prestatarios conocer la trascendencia de establecer los tipos máximo y mínimo, en relación al tipo remuneratorio pactado. Por otra parte, la estipulación de un límite mínimo del 3,25%, cuando el interés inicialmente pactado es del 3,85% y el variable tras los primeros 12 de meses es el resultante de adicionar 4 puntos porcentuales al Euribor, implica que sólo se aplicaría el tipo mínimo en el excepcional e improbable supuesto de que el Euribor fuera inferior al 0,5% al tiempo que los prestatarios se beneficiasen de todas las bonificaciones que contempla el apartado 3-C de la cláusula financiera tercera de la escritura, que prevé una bonificación máxima de 1,5%, de manera que lo más probable es que el tipo aplicable sea siempre superior al mínimo pactado. Por tanto, el tipo mínimo pactado actúa como un verdadero límite excepcional, o cláusula de salvaguarda para la entidad prestamista ante circunstancias realmente excepcionales, en verdadera contraprestación al tipo máximo que paralelamente actúa como salvaguarda para los prestatarios ante situaciones de carácter igualmente excepcional. Es por ello, que a diferencia de lo afirmado en la última Fundamentación de la calificación recurrida, no se crea una apariencia de préstamo a interés variable sin serlo, ni tampoco se simula la existencia de contraprestación entre tipo máximo y el mínimo, puesto que ambos elementos: préstamo a interés variable y contraprestación de límites, son ciertos y ajustados a la realidad del préstamo hipotecario que nos ocupa».

IV

Mediante escrito de 27 de junio de 2013, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe afirma que el 20 de junio se extiende nota marginal con relación sucinta de la cláusula denegada al margen de la hipoteca inscrita, se subsana el defecto observado en la nota; y añade lo siguiente: «La divergencia entre la nota de calificación y el asiento practicado se debe a error material en la primera que ya ha sido objeto de rectificación sin alterar el vigor de los fundamentos jurídicos esgrimidos para denegar la inscripción de la cláusula suelo. La calificación de 15 de mayo de 2013 se basa en el título autorizado por el notario don José María Piñar Gutiérrez con número de protocolo 1366/2013, dando lugar a la inscripción parcial de la hipoteca sin la cláusula financiera 3.D. Tipos máximo y mínimo, calificación a la que se corresponde la fundamentación jurídica contenida en la nota. Lo erróneo no fue la calificación sino la comunicación de la misma por medio de la nota de calificación y demás traslados expedidos al notario y al presentante. El asiento de hipoteca practicado lo fue del referido título con la exclusión de la indicada cláusula sobre la base de los fundamentos jurídicos de la nota de calificación. Admitida la equivocación y divergencia entre la inscripción practicada y la nota puesta al pie del título, eso no implica la necesidad de revocación de la calificación sino la subsanación de la misma, lo que se realiza el 20 junio 2013 por medio de la rectificación de la nota de calificación en los términos que autoriza el art. 327.VI LH, rectificación nuevamente comunicada a los interesados con la misma fecha». La nota de calificación, después de ser rectificadas, tiene en cuanto interesa en este recurso el siguiente texto: «[...] Tampoco ha sido inscrito el punto 3.D de la cláusula tercera financiera: «Tipos máximo y mínimo.–No obstante, las partes acuerdan expresamente que el tipo de interés aplicable a cada período en ningún caso podrá ser inferior al mínimo pactado del 3,25 por ciento nominal anual ni superior al máximo del 9,25 por ciento nominal anual», que se deniega por falta de reciprocidad

y ser contraria a los arts. 82 y 87 TRLGDCU y de conformidad con los siguientes Hechos: 1.–Se pacta un interés inicial del 3,85%. 2.–Se fija una cláusula de variabilidad del tipo de interés. El interés nominal inicialmente pactado variará una vez transcurrido el primer año y a partir de dicha fecha se aplicará en cada año sucesivo el tipo de referencia interbancaria a un año «Euribor» más un diferencial de cuatro puntos. 3.–Se fijan unos límites a la variabilidad que impiden al tipo de interés resultante bajar del 3,25%. Fundamentos jurídicos: 1.–Se recogen y asumen los fundamentos jurídicos de las sentencias de la Audiencia Provincial de Alicante de 13 setiembre 2012 y del Juzgado Mercantil núm. 1 de Córdoba de 16 noviembre 2012 sobre la falta de reciprocidad de la cláusula, que a estos efectos se dan por reproducidos. 2.–Hay que añadir que en el presente caso la cláusula sólo contempla la posibilidad de subidas respecto del tipo de interés inicial lo que desvirtúa y deja sin efecto la pretendida variabilidad del tipo de interés. Ello contradice los arts. 82 y 87 TRLGDCU. 3.–Como el contrato contiene estipulaciones contradictorias, como es la cláusula de variabilidad del tipo de interés de un lado, y el límite a la bajada del mismo, por otro, en caso de contradicción entre estipulaciones debe prevalecer la más beneficiosa para la persona consumidora conforme a los arts. 6 LCGC y 1288 CC, por lo que la cláusula sobre límite de bajada del tipo de interés debe tenerse por no puesta. [...] Advertencia especial por la existencia de condiciones generales de la contratación. Se advierte a los interesados que habida cuenta de la existencia de condiciones generales, el contrato objeto del precedente documento queda sujeto a los efectos de la Ley 7/1998, de 13 de abril sobre condiciones generales de la contratación. Dada la exclusividad de la predisposición o redacción del contenido contractual, o si se prefiere, la falta de intervención en la misma del adherente, la imposición a éste por el acreedor del contenido de la cláusula suelo, constituye al último en la responsabilidad de informar a su cliente, a cuyos intereses en el contrato ha dado forma unilateralmente el acreedor, del hecho de la denegación contenida en este acto conforme a los arts. 1258 CC, 57 CCO, 5.1.1 LCGC y a las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de marzo de 1950 (RJ 1950/387) y 16 de octubre de 1978 (RJ 1978/3076). Contra esta calificación negativa parcial podrá (...) Registro Propiedad de Torrejón de Ardoz 1 a día veinte de junio del año dos mil trece».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 1255, 1256 y 1288 del Código Civil; el Preámbulo, 2 apartado 3, 11 y la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; los artículos 1, 2, 9, 11, 12, 18, 23, 27, 33, 37, 82, 104, 107.3, 114, 130, 142, 153, 153 bis, 258 y 326 de la Ley Hipotecaria; 517, 551, 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su vigente redacción; 6, 9, 22 y 23 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; 82, 83, 84, 85 y 87 del Texto Refundido de Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre; 18 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores –transpuesta al ordenamiento español mediante Real Decreto Legislativo 1/2007–; 7, 9, 51, 127 y 220 del Reglamento Hipotecario; 24, 25, 26 y 30 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08) y 14 de marzo de 2013 (As. C-415/11); las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo de 2001, 4 de julio y 12 de diciembre de 2008, 16 de diciembre de 2009 y 13 de mayo de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 1928, 25 de noviembre de 1935, 16 de junio de 1936, 18 de noviembre de 1960, 4 de noviembre de 1968, 4 de julio de 1984, 27 de enero de 1986, 5 de junio, y 23 y 26 de octubre de 1987, 8 de octubre de 1991, 24 de abril de 1992, 4 de marzo, y 8 de noviembre de 1993, 19 de enero, 23 de febrero, 8 11, 13, 15, 18, 20 y 21 de marzo y 16 de julio de 1996, 22 de abril de 1997, 11 de febrero, 15 de julio y 24 de agosto de 1998, 28 de abril y 27 de julio de 1999, 3 de abril, 27 de septiembre y 3, 6 y 18 de noviembre de 2000, 7 de junio de 2001, 2 de abril, 2 y 3 de septiembre y 18 de noviembre de 2005, 19 de abril de 2006, 21 de diciembre de 2007 (2.^a), 14 de enero, 1, 7, 8 (2.^a), 28 y 29 de febrero y 1, 10, 14, 19 (2.^a), 22, 24 (2.^a), 25 y 27 de marzo de 2008, 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 11 de enero, 8 de junio y 16 de agosto de 2011.

1. Se plantean en este recurso dos cuestiones. La primera, de forma, versa sobre si se ha extralimitado el registrador en el ejercicio de su función calificador por cuanto, según el recurrente, para valorar las cláusulas financieras contenidas en la escritura de hipoteca, contra la doctrina de este Centro (cfr. Resolución de 1 de octubre de 2010) y del Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 9 de mayo de 2013), habría hecho servir conceptos jurídicos indeterminados como el de reciprocidad cuando es así que corresponde al consumidor valorar si una concreta cláusula suelo le perjudica e invocarlo ante los tribunales. La segunda, de fondo, sobre si se ajusta o no a la legalidad la cláusula debatida pues, a juicio del recurrente, con arreglo a la citada sentencia, por una parte, se ha cumplido con la exigencia de transparencia por cuanto se ha observado lo dispuesto en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre (suscripción de los documentos en la misma previstos –ficha precontractual, oferta vinculante, ficha de información personalizada y simulación con los tipos de interés aplicables–); y, por otra, el tipo mínimo de la cláusula suelo, claramente diferenciada tanto en los documentos precontractuales como en la propia escritura, dado el diferencial aplicable así como las bonificaciones previstas, será de aplicación excepcional.

2. Antes de nada y como cuestión previa, es de señalar que no puede accederse a la solicitud de revocación de la calificación, por razón de las irregularidades cometidas en la extensión de la nota, reconocidas por el propio registrador en su informe, ya que, cualesquiera que sean sus consecuencias en el orden interno, deben tenerse por subsanadas y en todo

caso no han producido indefensión en el recurrente.

3. Por lo que atañe al primer asunto, esto es, el ámbito de la calificación del registrador respecto a las cláusulas financieras de préstamos hipotecarios, entrando por tanto en el fondo del asunto, la cuestión debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 11 de enero, 8 de junio y 16 de agosto de 2011), confirmada por las Sentencias de la Audiencia Provincial de Tarragona (Sección Tercera) de 1 abril 2011 y de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta) número 210/2012, de 23 abril; que rectificó la mantenida en otras Resoluciones anteriores más restrictivas (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 1991, 19 de abril de 2006, 21 de diciembre de 2007 y 14 de enero y 1 y 8 de febrero de 2008).

Según el Preámbulo de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de reforma de la Ley hipotecaria (apartado VII, párrafo cuarto), la reforma del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, dirigida a impulsar el mercado de préstamos hipotecarios, tiene «por objeto precisar el contenido que haya de tener la inscripción del derecho real de hipoteca, evitando calificaciones registrales discordantes que impidan la uniformidad en la configuración registral del derecho que impone su contratación en masa». Esa configuración registral uniforme exige precisar su contenido, determinando las circunstancias que debe recoger la inscripción, pero sin excluir la calificación del registrador, como lo demuestra el hecho de que el legislador la deje expresamente a salvo y modifique solo la regulación del contenido de las inscripciones de hipoteca, no sus requisitos y efectos, como expresamente afirma su Exposición de Motivos. Un resultado que se impone por sí mismo cuando se interpreta el citado precepto tomando en consideración los objetivos perseguidos por el legislador con la reforma y previo un adecuado análisis del precepto que garantice su coherencia tanto con los principios que rigen nuestro sistema registral como con la normativa específica que regula otros aspectos del mercado hipotecario. Es decir, se hace de él una interpretación no sólo literal, sino también teleológica y sistemática, refrendada, en este caso, con especial fuerza, por la realidad social en que ha de ser aplicada (artículo 3.1 del Código) que ha experimentado notables cambios en relación a la situación que se vivía cuando se promulgó.

En este punto, por supuesto, es necesario partir de la capital sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 (Sala Primera) en la que se consideraron no inscribibles determinadas cláusulas de vencimiento anticipado, y por tanto se confirmó la necesidad de proceder a su calificación, pues únicamente es posible excluir la inscripción de unas y no otras si previamente se examinan todas y se suspende o deniega, motivándolo oportunamente, la inscripción de aquellas que no proceda. En concordancia con dicha Sentencia y con cita reiterada de la misma, ya la Resolución de este Centro Directivo de 8 de junio de 2011 había entendido que el registrador ha de calificar la procedencia o no de inscripción de las cláusulas de vencimiento anticipado conforme a los criterios de dicha Sentencia, puntualizando las razones en que se funda en su nota, sin que basten alegaciones meramente genéricas.

No parece, en efecto, en modo alguno tolerable a la vista de los últimos acontecimientos, y por tanto la presente realidad social, que el contenido legal del derecho de hipoteca -y por tanto del crédito garantizado- susceptible de ser exigido mediante la acción real hipotecaria, no quede en la inscripción nítidamente delimitado sin confusiones de ningún tipo. Es misión principal del registro de la propiedad aportar claridad y precisión a las relaciones jurídicas inscritas no solo en interés de terceros sino de las mismas partes, sobre todo cuando, como en este caso, la inscripción es constitutiva y por tanto el contenido de la reclamación hipotecaria, también entre ellas, viene determinado solo por los extremos del título que se hayan recogido en el asiento (artículo 130 de la Ley). En efecto, la acción hipotecaria entre partes, incluso a la que se da curso por el procedimiento ordinario de ejecución forzosa, no se confunde con la acción personal por el crédito garantizado: Su plazo de prescripción es distinto (artículos 1964 del Código y 128 de la Ley Hipotecaria); no se suspende por muerte del deudor o tercer poseedor, ni definitivamente por el concurso del propietario (artículos 56 y 57 de la Ley Concursal), ni por la interposición de tercerías que se funden en títulos no previamente inscritos (artículo 127 in fine de la Ley Hipotecaria); tampoco, en fin, es acumulable con otros ejecutivos no hipotecarios (artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Sólo deberían por ello tener transcendencia registral en materia de hipotecas y por tanto hacerse constar en el asiento, si son conformes a ley, las estipulaciones que fijan las circunstancias de que pende el ejercicio de la acción real hipotecaria -como el plazo o las causas de vencimiento anticipado-; las cláusulas, financieras o no, que fijan el contenido susceptible de reclamación hipotecaria; las cuantías que puede alcanzar ésta por los distintos conceptos asegurados (junto con las fórmulas y procedimientos articulados para proceder a su determinación); y, finalmente, los pactos que cumplen con aquellos requisitos de carácter imperativo que condicionan su admisibilidad procesal, o determinan los procedimientos por los que puede dársele curso, así como las circunstancias y trámites de cada uno de éstos que, siendo posible según ley, sean objeto de disposición por las partes. La confusión -y la hay cuando en un mismo asiento se mezclan lícito e ilícito, obligación personal y sujeción real, con el consiguiente riesgo para deudor y tercer poseedor de que el acreedor en el campo extrajudicial intente hacer pasar una cosa por otra- no puede perjudicar nunca a quienes no son en ningún modo responsables de ella (cfr. artículo 1288 del Código) y, en cualquier caso, contraría los principios del sistema (cfr., entre otros, sólo de la ley, artículos 322 y siguientes, 258, 253, 98, 65, 29, 18, 12 y 9).

Una conclusión a la que, por lo demás, hay que llegar también si nos atenemos a la jurisprudencia comunitaria en materia de protección de consumidores y usuarios. No hay que olvidar el origen comunitario de gran parte de la normativa española en esta materia y la necesidad de que las autoridades nacionales realicen una interpretación conforme al Derecho comunitario del ordenamiento nacional, interpretación que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha ampliado a las Directivas. Según la Sentencia Von Colson (As. 14/83) y reiterada jurisprudencia posterior de la Corte de Luxemburgo, en efecto, la obligación de los Estados miembros, derivada de una Directiva, de conseguir el resultado previsto por la misma, así como su deber de adoptar todas las medidas generales o particulares necesarias para asegurar la ejecución de esta

obligación, comprende a todas las autoridades de los Estados miembros, autoridades entre las que deben incluirse tanto notarios como registradores. La Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores – transpuesta mediante Real Decreto-Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios – tal y como ha puesto de manifiesto la Abogada General en sus conclusiones al asunto C-40/08, exige expresamente de los Estados miembros, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, la disposición de instrumentos, esto es, «medios adecuados y eficaces» para que cese el uso de cláusulas abusivas. La Sentencia finalmente dictada por el Tribunal en este asunto de 6 de octubre de 2009 tan sólo entiende que no actúa el «principio de efectividad» de la Directiva en la protección del consumidor cuando se pretende la ejecución forzosa de una resolución (en el caso de autos era un laudo) que es firme y amparado en la eficacia de la cosa juzgada, cuando además el consumidor no intervino ni en el procedimiento arbitral ni en el de su ejecución.

En la misma línea, se manifestó la Corte Comunitaria en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 4 de junio de 2009 (As. C-243/08) en que la Corte de Luxemburgo da respuesta a una cuestión prejudicial cuyo objeto era dilucidar si podría interpretarse el artículo 6.1 de la ya mencionada Directiva 93/13, de modo que la no vinculación del consumidor a una cláusula abusiva establecida por un profesional no pudiese operar «ipso iure», sino únicamente en caso de que el consumidor impugnase judicialmente con éxito dicha cláusula abusiva. El Tribunal de Justicia de Luxemburgo resolvió la citada cuestión declarando que «el artículo 6, apartado 1, de la Directiva debe interpretarse en el sentido de que una cláusula contractual abusiva no vincula al consumidor y que, a este respecto, no es necesario que aquél haya impugnado previamente con éxito tal cláusula».

Ratifica y precisa la Corte de Luxemburgo, en los citados términos, este criterio en una sentencia previa de 21 de noviembre de 2002, Cofidis (C-473/00), en la que declaró que la protección que la Directiva confiere a los consumidores se extiende a aquellos supuestos en los que el consumidor haya celebrado con un profesional un contrato en el que figure una cláusula abusiva y no invoque el carácter abusivo de la citada cláusula bien porque ignore sus derechos, bien porque los gastos que acarrea el ejercicio de una acción ante los tribunales le disuadan de defenderlos; y en la sentencia de 27 de junio de 2000, Océano Grupo Editorial y Salvat Editores (C-240/98), en la que subrayó que queda excluido que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva pueda interpretarse en el sentido de que el consumidor únicamente puede considerar que no está vinculado por una cláusula contractual abusiva si ha presentado una demanda explícita en tal sentido. En el mismo sentido se pronunció también la Sentencia de 26 de octubre de 2006, Mostaza Claro (C-168/05). De nuevo ha ratificado el TJUE este criterio en su reciente Sentencia de 14 de junio de 2012 (asunto C-618/2010, Banco Español de Crédito), indicando que la depuración por el juez de la cláusula abusiva debía realizarse incluso de oficio.

Esta jurisprudencia de la Corte de Luxemburgo excluye la posibilidad de entender que la nulidad de pleno derecho de las cláusulas abusivas que sanciona el artículo 83.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, requiera de una previa declaración judicial, como pretende el recurrente. La nulidad de pleno derecho actúa «ope legis» o por ministerio de la ley y, en consecuencia, como ha destacado la doctrina, las cláusulas afectadas por tal nulidad han de tenerse «por no puestas» tanto en el ámbito judicial como en el extrajudicial y, en consecuencia, también en el registral. Por este mismo motivo, la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, en su párrafo 123, y en relación con los límites a la autonomía procesal en materia de cláusulas abusivas, afirma que no obstante el límite que impone la exigencia de que la sentencia sea congruente con el suplico, «este límite no entra en juego en los supuestos de nulidad absoluta, ya que en tales casos el Ordenamiento reacciona e impone a los poderes del Estado rechazar de oficio su eficacia, de acuerdo con el clásico principio «quod nullum est nullum effectum producit» (lo que es nulo no produce ningún efecto), ya que, como afirma la STS 88/2010, de 10 de marzo, «esa operatividad ipso iure es una de las características de la nulidad absoluta». Por ello, la nulidad que declara el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007 respecto de las condiciones generales abusivas, es una nulidad que declara directamente la misma ley, y el mandato legal de «tenerlas por no puestas» dirigido a todos los funcionarios que aplican la ley, y entre ellos los registradores, no queda subordinado a su previa declaración judicial, especialmente cuando se trata de algunas de las cláusulas incluidas en la llamada doctrinalmente «lista negra», bien por vincular el contrato a la voluntad del predisponente, bien por limitar los derechos básicos del consumidor, bien por su falta de reciprocidad o por cualquiera otra de las causas que aparecen expresamente enunciadas en los artículos 85 y siguientes del citado Texto Refundido, al no requerir una valoración de las circunstancias concurrentes en función de conceptos jurídicos indeterminados. Así lo ha confirmado la citada Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona (Sección Tercera) de 1 de abril de 2011, en la que el Tribunal llega a la conclusión de que «pueden claramente los Registradores calificar y apreciar como abusiva una cláusula cuando ésta sea alguna de las tipificadas en los arts. 85 a 90 TRLCU, que son las que no requieren juicio de ponderación alguno». En consecuencia, si no resulta necesaria la previa declaración judicial de la nulidad de la cláusula, en los términos indicados, para que pueda ser calificada negativamente por el registrador, con mayor motivo no será preciso que la eventual sentencia que declare dicha nulidad conste inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación, pues, al margen de otras consideraciones (el artículo 258.2 de la Ley Hipotecaria no exige dicha inscripción, como tampoco la exige el artículo 18 de la Ley 2/2009, de 31 de enero), tal exigencia infringiría el reiterado principio de efectividad de las Directivas europeas en materia de consumidores.

Coherentemente con estos imperativos, la Sala primera del Tribunal Supremo, en su reciente Sentencia de 16 de diciembre de 2009 reitera el papel activo del Registrador en presencia de una cláusula abusiva, al confirmar la entidad propia de la actividad registral respecto de la judicial, y diferenciar entre no inscribibilidad y nulidad de una cláusula (fundamento duodécimo). Como ha venido destacando la doctrina de este Centro a partir de su Resolución de 1 de octubre de 2010 y en

las posteriores que han tratado la materia, la interpretación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria no puede hacerse de forma aislada sino mediante su necesaria coordinación con otras normas que operan en relación con el mismo mercado de productos financieros y que se orientan hacia fines de política legislativa propios. De este modo, se deben tener en cuenta particularmente, en primer lugar, los principios que inspiran la normativa de protección de los consumidores y usuarios, con carácter general y, singularmente, con la legislación destinada a su defensa en el ámbito concreto del mercado hipotecario, principios que aparecen perfectamente identificados en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, que dentro de su ámbito material de aplicación, desarrolla un conjunto de normas cuya «ratio» es garantizar la transparencia del mercado hipotecario, incrementar la información precontractual y proteger a los usuarios y consumidores de productos financieros ofertados en dicho mercado, y que en su artículo 18.1 reafirma el control de legalidad de los registradores al disponer que «los Registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta Ley».

Por último, resulta necesario tener en cuenta la oponibilidad frente a terceros de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado y en consecuencia, la posibilidad de promover la ejecución hipotecaria con base en dichas cláusulas. Su inscripción no sólo vulneraría los principios rectores del sistema registral español, al permitirse el acceso al registro de un tipo de cláusulas carentes de eficacia alguna frente a terceros, sino que, además, resultaría contraria a lo establecido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, muy en especial, al reformado artículo 130 del mismo cuerpo legal. Es de recordar otra vez que dicho precepto establece que «el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo». En consecuencia, de estar contenidas en el asiento de inscripción las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, aún de carácter personal, contra toda lógica, podrían legitimar el ejercicio de la acción real hipotecaria.

En definitiva, sólo una interpretación de los objetivos específicos del artículo 12 de la Ley Hipotecaria coordinada y ponderada con la normativa de protección de consumidores, unida a la posibilidad de apertura de la ejecución real hipotecaria con base en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria y a los imperativos demandados por el ordenamiento comunitario, permiten definir el ámbito de la función calificadora del Registrador respecto de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado a la que se refiere el párrafo segundo del reiterado artículo 12 de la Ley Hipotecaria. De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, el registrador podrá realizar una actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual podrá rechazar la inscripción de una cláusula, desde luego cuando su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador.

Una interpretación diferente a la que ahora se propone supondría, como consecuencia inevitable, la exclusión de estas cláusulas de las presunciones registrales de validez del contenido de los asientos sin que exista ningún tipo de base legal para ello, dado que el artículo 12 de la Ley Hipotecaria no ha variado, claro está, el artículo 6.3 del Código Civil. Como señala el Preámbulo de la propia Ley 14/2007 (Ap. VII), «La sentida necesidad de avanzar y flexibilizar el régimen jurídico de las hipotecas, con requisitos y figuras jurídicas que acojan las nuevas demandas, obliga también a todos los operadores que intervienen en el proceso formativo de los contratos y de las garantías reales, especialmente a los Notarios y a los Registradores de la Propiedad, de manera que como operadores jurídicos, en la redacción de los documentos y en la práctica de los asientos, intervengan dirigida su labor en el sentido de orientar y facilitar el acceso al Registro de los títulos autorizados por los medios legales existentes, para lograr que la propiedad y los derechos reales sobre ella impuestos queden bajo el amparo del régimen de publicidad y seguridad jurídica preventiva, y disfruten de sus beneficios, de conformidad, en todo caso, con las disposiciones legales y reglamentarias que determinan el contenido propio de la inscripción registral, los requisitos para su extensión, y sus efectos». Téngase en cuenta además que, según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, «a falta de normativa comunitaria en la materia, la determinación de la regulación procesal destinada a garantizar la salvaguarda de los derechos que el Derecho comunitario genera en favor de los justiciables corresponde al ordenamiento jurídico interno de cada Estado miembro en virtud del principio de autonomía procesal de los Estados miembros, a condición, sin embargo, de que esta regulación (...) no haga imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos conferidos por el ordenamiento jurídico comunitario» (principio de efectividad) (véanse, al respecto las sentencias del Tribunal de Justicia en los asuntos C-168/2005, C-78/98, C-392/04, C-422/04 y C-40/08). No resulta exagerado afirmar que la eliminación del control registral en el ámbito de los contratos de consumo, ámbito calificado por la propia jurisprudencia comunitaria como «equivalente a las disposiciones nacionales que, en el ordenamiento jurídico interno, tienen rango de normas de orden público» (As. C-40/08), unido a la posibilidad de promover la ejecución hipotecaria con base en dichas cláusulas, atentaría claramente contra esta exigencia.

Finalmente, esta doctrina sostenida por esta Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con la calificación de las cláusulas financieras abusivas según la Directiva 93/13/CE, ha quedado reforzada tras las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012 y 14 de marzo de 2013, que han reafirmado el «principio de efectividad» de las Directivas comunitarias en el sentido antes expuesto.

Por tanto, el primer motivo del recurso, basado en la extralimitación del registrador en su función calificadora, ha de ser desestimado.

4. Entrando en la segunda cuestión, esto es, la legalidad de la concreta cláusula de tipos máximo y mínimo contenida en la escritura calificada, debe tenerse en cuenta que las denominadas «cláusulas suelo» son, en principio válidas, y así lo

ha entendido recientemente el Tribunal Supremo en la Sentencia número 241/2013, de 13 de mayo, en los siguientes términos: «256. Las cláusulas suelo son lícitas siempre que su transparencia permita al consumidor identificar la cláusula como definidora del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos. Es necesario que esté perfectamente informado del comportamiento previsible del índice de referencia cuando menos a corto plazo, de tal forma que cuando el suelo estipulado lo haga previsible, esté informado de que lo estipulado es un préstamo a interés fijo mínimo, en el que las variaciones del tipo de referencia a la baja probablemente no repercutirán o lo harán de forma imperceptible en su beneficio. 257. No es preciso que exista equilibrio «económico» o equidistancia entre el tipo inicial fijado y los topes señalados como suelo y techo -máxime cuando el recorrido al alza no tiene límite-. 258. Más aun, son lícitas incluso las cláusulas suelo que no coexisten con cláusulas techo y, de hecho, la oferta de cláusulas suelo y techo cuando se hace en un mismo apartado del contrato, constituye un factor de distorsión de la información que se facilita al consumidor, ya que el techo opera aparentemente como contraprestación o factor de equilibrio del suelo. 259. En definitiva, corresponde a la iniciativa empresarial fijar el interés al que presta el dinero y diseñar la oferta comercial dentro de los límites fijados por el legislador, pero también le corresponde comunicar de forma clara, comprensible y destacada la oferta. Sin diluir su relevancia mediante la ubicación en cláusulas con profusión de datos no siempre fáciles de entender para quien carece de conocimientos especializados -lo que propicia la idea de que son irrelevantes y provocan la pérdida de atención-. Sin perjuicio, claro está, de complementarla con aquellos que permitan el control de su ejecución cuando sea preciso».

En el presente caso, respecto de los concretos fundamentos jurídicos que expresa el registrador en la calificación impugnada, el primero de ellos no puede ser confirmado, pues -como se ha dicho anteriormente- la citada Sentencia del Tribunal Supremo número 241/2013, de 13 de mayo considera que no es preciso que exista equilibrio «económico» o equidistancia entre el tipo inicial fijado y los topes señalados como suelo y techo -máxime cuando el recorrido al alza no tiene límite-. Más aún, son lícitas incluso las cláusulas suelo que no coexisten con cláusulas techo y, de hecho, la oferta de cláusulas suelo y techo cuando se hace en un mismo apartado del contrato, constituye un factor de distorsión de la información que se facilita al consumidor, ya que el techo opera aparentemente como contraprestación o factor de equilibrio del suelo. En definitiva, el Alto Tribunal considera que las cláusulas suelo, al referirse al objeto principal del contrato -aunque no elemento esencial- tiene que cumplir con las obligaciones de transparencia pero no necesariamente tiene que figurar una cláusula techo como factor de equilibrio.

Respecto del segundo de los fundamentos jurídicos, de la mera lectura de la escritura se desprende que no es cierta la afirmación del registrador según la cual «en el presente caso la cláusula sólo contempla la posibilidad de subidas respecto del tipo de interés inicial lo que desvirtúa y deja sin efecto la pretendida variabilidad del tipo de interés», pues como ha quedado expresado se pacta que pueda bajar del 3,85 por ciento inicial -o del que ulteriormente sea aplicable- al 3,25 por ciento.

Por la misma razón tampoco es exacta la afirmación que realiza el registrador en el tercero de los fundamentos, pues no puede apreciarse contradicción entre la previsión de variabilidad y la posibilidad de la variación indicada a la baja hasta el tope mínimo, circunstancia que se podrá producir no sólo en la hipótesis señalada por el registrador en su preceptivo informe, ciertamente poco probable, de que el euríbor señalado como índice de referencia baje del cero por ciento (habida cuenta del diferencial fijado en el 4%), sino también cuando siendo superior a aquella cifra el deudor se beneficie de las bonificaciones previstas en el contrato, que pueden llegar al máximo del 1,5% (vid. apartado 3-C de la cláusula financiera tercera de la escritura). Por otra parte, no puede olvidarse que, como ha afirmado el Tribunal Supremo en su ya citada Sentencia de 13 de mayo de 2013, «189. las cláusulas suelo forman parte inescindible del precio que debe pagar el prestatario. Definen el objeto principal del contrato», cláusulas respecto de las cuales «196 (...) como regla no cabe el control de su equilibrio», posibilidad de control de contenido que si bien la misma Sala primera del Tribunal Supremo había afirmado en alguna ocasión anterior (vid. Sentencias 401/2010, de 1 de julio; 663/2010, de 4 de noviembre; y 861/2010, de 29 de diciembre), la misma Sentencia de 13 de mayo de 2009 antes citada, se encarga de recordar que dichas afirmaciones se hicieron con «más o menos obiter dicta», y que por el contrario tal posibilidad de control de contenido «fue cegada en la sentencia 406/2012, de 18 de junio, que entendió que el control de contenido que puede llevarse a cabo en orden al posible carácter abusivo de la cláusula, no se extiende al del equilibrio de las «contraprestaciones» -que identifica con el objeto principal del contrato- a las que se refería la LCU en el artículo 10.1.c en su redacción originaria, de tal forma que no cabe un control de precio» (vid. parágrafo 195). Ahora bien, la misma Sentencia aclara que el hecho de que una condición general defina el objeto principal de un contrato y que, como regla, no pueda examinarse la abusividad de su contenido, «no supone que el sistema no las someta a un doble control de transparencia» (parágrafo 197), en los términos antes vistos.

Cuestión distinta, por tanto, a la del control de contenido o abusividad es la relativa a la transparencia de la cláusula debatida, requisito esencial según el Tribunal Supremo para la licitud de la misma. Sobre tal extremo el registrador no sólo puede sino que debe comprobar si han sido cumplidos los requisitos de información establecidos en la normativa vigente, pues se trata de un criterio objetivo de valoración de dicha transparencia. En este sentido podría discutirse si, habida cuenta de las afirmaciones del notario autorizante de la escritura calificada y los documentos a ella incorporados puede estimarse que dicha normativa ha sido cumplida; especialmente a la vista de los artículos 30 y 26 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. No obstante, al no haber sido observado ningún defecto por el registrador, no procede en este recurso entrar a pronunciarse sobre este extremo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de abril y 18 de noviembre de 2005 y 15 de febrero de 2013).

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada únicamente en

los términos expresados en los fundamentos de Derecho que anteceden.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 26 -

10701 *Resolución de 18 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palencia n.º 1 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don Juan Carlos Villamuza Rodríguez, notario de Palencia, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palencia número 1, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 31 de enero de 2013, con el número de protocolo 187, por el notario de Palencia, don Juan Carlos Villamuza Rodríguez, la Cámara Agraria Provincial de Palencia constituye hipoteca, en garantía de un préstamo, a favor de «Asociación de Agricultores y Ganaderos Palentinos», sobre la finca registral número 53.251.

II

La escritura fue presentada el día 31 de enero de 2013 en el Registro de la Propiedad de Palencia número 1, asiento 617 del Diario 153, y fue calificado mediante nota en los siguientes términos: «Hechos: Con fecha treinta y uno de enero de dos mil trece se presentó telemáticamente el precedente documento en este Registro, habiéndose aportado el día siete de marzo último la copia autorizada de la escritura en soporte papel, junto con la correspondiente carta de pago de autoliquidación del impuesto. En dicho documento, la Cámara Agraria Provincial de Palencia constituye hipoteca en garantía de un préstamo, a favor de Asaja Palencia, sobre la finca registral número 53.251. Fundamentos de Derecho: 1. Las Cámaras Agrarias son corporaciones de Derecho Público (art. 1 de la Ley de 6 de abril de 1995), estando sujetas a la tutela de la Consejería de Agricultura y Ganadería (art. 3 Ley de Cámaras). 2. Su patrimonio goza del beneficio de la inembargabilidad (art. 20 Ley de Cámaras). 3. Además, su patrimonio, que se forma fundamentalmente por las aportaciones de los Presupuestos de la Junta de Castilla y León y de otras administraciones, caso de extinción, se integra en el Patrimonio de la Comunidad, adscrito a la Consejería de Agricultura y Ganadería, para su aplicación a fines de interés agrario (art. 30 Ley de Cámaras). 4. Por todo ello, no parece posible que la sede de la Cámara Agraria pueda ser hipotecada, dada su inembargabilidad, que haría imposible el efecto de la hipoteca consistente en la reipersecutoriedad (arts. 1.876 Código Civil y 104 Ley Hipotecaria). Acuerdo: se deniega la inscripción del documento presentado, por los expresados hechos y fundamentos de derecho, sin tomarse anotación preventiva por defecto subsanable, por no haber sido solicitada. Contra el presente acuerdo (...) Palencia a veinticinco de marzo de dos mil trece El registrador (firma ilegible). Firmado: Juan Ignacio de los Mozos Touya».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida por el registrador de la Propiedad de Valladolid número 1, don José María Martínez de Santiago, quien, con fecha de 22 de mayo de 2013, confirmó la calificación inicial.

IV

La nota de calificación fue recurrida por el notario autorizante de la escritura mediante escrito, de fecha 19 de junio de 2013, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) A) Hechos. En escritura autorizada por el recurrente, el día 31 de enero de 2013, número 187 de protocolo, la "Cámara Agraria Provincial de Palencia" constituyó a favor de la "Asociación de Agricultores y Ganaderos Palentinos" hipoteca sobre un local propiedad de la primera, en garantía de un préstamo. La citada escritura se presentó en el registro de la propiedad número uno de Palencia, telemáticamente el mismo día de su autorización, y aportada copia autorizada en papel, con la justificación de la liquidación del impuesto, el 7 de marzo de 2013, y causó en el libro diario de operaciones, el asiento 617 del diario 153. El documento fue calificado negativamente con nota

de fecha 25 de marzo de 2013, que figura a continuación del mismo; basando su denegación, fundamentalmente, en el carácter de corporación de derecho público de las Cámaras y el beneficio de inembargabilidad de su patrimonio, por lo que "no parece posible que la sede de la Cámara Agraria pueda ser hipotecada". La nota de calificación fue comunicada al presentante el día 10 de mayo de 2013, solicitada, con fecha 7 de mayo de 2013, calificación sustitutoria, el registrador de la propiedad número uno de Valladolid confirmó, con fecha 22 de mayo de 2013, la calificación anterior, comunicada el día 23 de mayo de 2013. En contra de los argumentos de los registradores manifiesto los siguientes, B) Fundamentos de derecho. 1. Si bien es correcta la afirmación del registrador de que las Cámaras Agrarias son Corporaciones de Derecho Público y están sujetas a la tutela de la Consejería de Agricultura y Ganadería, lo es solo en relación a los actos y contratos de derecho administrativo (arts. 2 y 3 de la Ley 1/1995, de 6 de abril, de Cámaras Agrarias de Castilla y León, sentencia 943/2012, de 18 de mayo, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Valladolid, Sala de lo Contencioso-administrativo), y el contrato calificado corresponde a la esfera privada, sin ninguna connotación administrativa. 2. El artículo 20 de la Ley de Cámaras Agrarias de Castilla y León, establece, entre los beneficios de las Cámaras, el de la "inembargabilidad" de su patrimonio, pero no en todo caso y condición, sino en los términos legalmente establecidos, que no son ni pueden ser otros que los que tienen esa calificación para las administraciones públicas, esto es los bienes de dominio público de uso o servicio público, en desarrollo del artículo 132 de la Constitución. El resto de los bienes son patrimoniales y se rigen por las normas del derecho privado, inscribibles e hipotecables (art. 106 de la Ley Hipotecaria). 3. El bien hipotecado no puede ser calificado como bien de dominio público destinado al servicio público por simple intuición o deducción del registrador, esa calificación no se deduce ni de la titulación aportada ni de la inscripción, y el registrador ha de calificar de acuerdo con ello, no de suposiciones o conjeturas (art. 18 de la Ley Hipotecaria)».

V

El registrador emitió informe el día 27 de junio de 2013, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24.1, 103.1, 132.1 y 133.4 de la Constitución española; 339, 340 y 341 del Código Civil; 1, 18, 20, 25, 31 a 41, 42, 43, 54, 55, 56, 57 y 58 y siguientes, 113, 117 y 119 del texto articulado de la Ley del Patrimonio del Estado, aprobado por Decreto 1022/1964, de 15 de abril; 5.3, 6 a), 16, 30, 36, 65, 66 y 68 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; Ley estatal 23/1986, de 24 de diciembre, de Bases del Régimen Jurídico de las Cámaras Agrarias; Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio de Castilla y León; Ley 1/1995, de 6 de abril, de Cámaras Agrarias de Castilla y León; las Sentencias del Tribunal Constitucional 132/1989, de 18 de julio, y 22/1999, de 25 de febrero; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, Sección Sexta, de 26 de noviembre de 1998, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de 29 de enero de 1999, recurso de casación, en interés de Ley, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 7 de diciembre de 1967, las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, de 9 y 18 de febrero de 2005; y la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de Valladolid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 18 de mayo de 2012.

1. Se plantea en este recurso la posibilidad de inscribir una hipoteca constituida por una Cámara Agraria sobre un inmueble de su propiedad y que figura inscrito en el Registro de la Propiedad a su favor. La finca objeto de la hipoteca (un local ubicado en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal) fue adquirida por título de compraventa mediante escritura pública autorizada el 11 de febrero de 1988.

El registrador deniega la inscripción por considerar que dado el carácter de Corporaciones de Derecho Público que tienen las Cámaras Agrarias y el privilegio de inembargabilidad que la Ley reconoce a su patrimonio, no es posible hipotecar los inmuebles en que radique su sede, pues aquella inembargabilidad impide que se produzca el efecto de reipersecutoriedad propio de toda hipoteca. Por el contrario el recurrente objeta que dicha inembargabilidad no se predica de todo el patrimonio de las Cámaras, sino de aquella parte del mismo que tenga carácter de dominio público, carácter que no se puede atribuir a la finca hipotecada, pues ni del contenido del Registro ni de la titulación presentada se desprende tal extremo.

Los términos del debate del presente recurso, planteados en la forma expresada, exigen para su resolución abordar el estudio de tres cuestiones relacionadas pero distintas: a) el carácter de Administración Pública, en cuanto Corporaciones de Derecho Público, de las Cámaras Agrarias; b) la posibilidad de que las Cámaras Agrarias sean titulares de bienes de dominio público o la aplicabilidad a los bienes de su patrimonio del régimen de indisponibilidad de los bienes demaniales; y c) el carácter de sede de la Cámara Agraria Provincial de Palencia de la finca hipotecada, dato relevante en razón del carácter demanial por calificación directa de la ley que presentan los inmuebles en que los órganos de la Administración Pública tengan su sede.

2. La adquisición del bien objeto de embargo se realizó bajo la vigencia del artículo 132 de la Constitución Española, los artículos 339 y siguientes del Código Civil, y de la Ley de Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964, con arreglo a la cual tenían la consideración de patrimoniales todos aquellos bienes que, siendo propiedad del Estado, no se hallaren afectos al uso general o a los servicios públicos, salvo que una ley les confiriera expresamente el carácter de demaniales;

carácter este último que tenían los edificios propiedad del Estado en los que se alojaban órganos del mismo (cfr. art. 1 del Decreto 1022/1964, de 15 de abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley del Patrimonio del Estado). Este mismo planteamiento es el que resulta de la legislación actual, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a cuyo apartado 3 «los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos de los órganos constitucionales del Estado se considerarán, en todo caso, de dominio público». Y si bien es cierto que, a diferencia de los apartados 1, 2 y 4 del mismo precepto, la disposición final segunda de la citada Ley no incluye aquel apartado 3 entre las disposiciones de aplicación general (ni le atribuye el carácter de legislación básica), no es menos cierto que la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León en su artículo 5.2 contiene una norma similar al disponer que «en todo caso, tienen la consideración de bienes de dominio público los inmuebles de titularidad de la Administración General o de las entidades institucionales en los cuales se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos o de instituciones de la Comunidad».

A la vista de tales normas, procede comenzar abordando la última de las cuestiones enunciadas en el primer fundamento de esta Resolución (el carácter o no de sede institucional), cuya solución en sentido negativo haría innecesario abordar las otras dos cuestiones al descartar el carácter demanial del bien, y por tanto inalienable, de la finca objeto de hipoteca en que el registrador basa su calificación. Pues bien, aun cuando del expediente no consta dato alguno que permita colegir que del propio Registro resulte la cualidad de sede del ente de la citada finca gravada, lo cierto es que de una lectura atenta de la escritura presentada al Registro, y en particular de los documentos complementarios incorporados a la misma, resulta sin lugar a dudas que tal cuestión debe resolverse en sentido afirmativo, dado que así consta de forma expresa en la certificación expedida por don M. S. I., secretario de dicha Cámara, con el visto bueno del presidente, con fecha 25 de enero de 2013, reflejando los acuerdos del Pleno de la Cámara por el que se autorizaba el préstamo garantizado con hipoteca sobre dicha sede. Por tanto, en la resolución del presente recurso hay que partir del dato de que la finca objeto de hipoteca está destinado a servir de sede a la Cámara Agraria Provincial de Palencia.

3. Pues bien, hay que recordar que los bienes de dominio público que no pertenecen al demanio natural y que no tengan atribuida esa condición directamente por Ley, necesitan de dos requisitos para ser conceptuados como tales. Primero, su vocación de demanialidad por estar destinados a un uso público o a un servicio público o función pública (cfr. arts. 339 y 340 del Código Civil, y 5, números 1 y 3, 7, número 1, y 16 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas) y, segundo, su afectación expresa al uso o servicio público que constituya su destino mediante un «acto expreso por el órgano competente, en el que se indicará el bien o derecho a que se refiera, el fin al que se destina, la circunstancia de quedar aquél integrado en el dominio público y el órgano al que corresponda el ejercicio de las competencias demaniales, incluidas las relativas a su administración, defensa y conservación», acto administrativo expreso que se dictará a través del procedimiento legalmente establecido (cfr. arts. 65 y 66 de la Ley 33/2003). En tal caso, ninguna dificultad existirá para que el Registrador pueda apreciar por el contenido del propio Registro el carácter inalienable del bien, especialmente teniendo en cuenta la obligación que tiene el Estado de inscribir sus bienes, así como todos los actos y contratos referidos a ellos susceptibles de inscripción, que impuso con carácter general, incluso respecto de los bienes demaniales, la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (vid. art. 36), dada la garantía que representa la protección registral para la integridad e indemnidad de los patrimonios públicos, y comprendiendo también los adquiridos con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley, respecto de los cuales la disposición transitoria quinta de la misma estableció que «para el cumplimiento de la obligación de inscripción establecida en el artículo 36 de esta Ley respecto de los bienes demaniales de los que las Administraciones públicas sean actualmente titulares, éstas tendrán un plazo de cinco años, contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley».

En segundo lugar, también en los casos de afectación presunta a que se refiere el artículo 66, número 2, de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en especial el apartado a) relativo a «la utilización pública, notoria y continuada por la Administración General del Estado o sus organismos públicos de bienes y derechos de su titularidad para un servicio público o para un uso general», cabe su acreditación por resolución expresa, y por tanto su formal constancia registral, como se infiere del apartado 3 de dicho artículo 66, al prever un procedimiento formal para su regularización (cfr., también, el 70 del Reglamento de la Ley, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto). Esto mismo sucede, aún con mayor claridad, en el caso de las afectaciones implícitas en los casos de adscripción del bien a Organismos públicos dependientes de la Administración General del Estado para su vinculación directa a un servicio de su competencia, o para el cumplimiento de sus fines propios (cfr. art. 73.1 de la Ley 33/2003) y en los casos de adquisición por expropiación forzosa, en los que la afectación del bien o derecho al uso general, al servicio público, o a fines y funciones de carácter público se entenderá implícita en la expropiación (cfr. artículo 24.2).

Piénsese en los casos de afectaciones presuntas, en los casos de adquisición directa por estar destinado el inmueble a alojamiento o sede de servicios, oficinas o dependencias de órganos administrativos (cfr. arts. 5.3, 116.4 y 155.2 de la Ley 33/2003). En este sentido, ya se ha dicho que el artículo 5.3 de la citada Ley dispone que los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos «se considerarán, en todo caso, bienes de dominio público», y que conforme al artículo 155.2 del mismo texto legal «se asimilan a los edificios administrativos los terrenos adquiridos por la Administración General del Estado y sus organismos públicos para la construcción de inmuebles destinados a alguno de los fines señalados en los párrafos a) y b) anteriores» (entre los que se incluyen los edificios destinados a oficinas de la Administración General del Estado).

De hecho esta figura de los inmuebles sede de organismos públicos constituye un ejemplo habitual de la denominada teoría de la «escala de demanialidad», surgida en la doctrina francesa, admitiendo diversos grados en función de la concurrencia o no de todos los rasgos característicos del dominio público en los bienes integrados en el mismo, distinguiendo entre bienes de dominio público pleno y bienes de dominio público afectado. Un claro ejemplo del carácter no estanco de tales conceptos es precisamente la figura de «los edificios administrativos» que en Italia han venido siendo considerados como bienes del «patrimonio indisponible», como un *tertium genus* entre el patrimonio y el demanio. En este sentido bienes patrimoniales y bienes demaniales no son términos totalmente antónimos, ni categorías cerradas y opuestas, pues entre ambas se da la figura de los «patrimoniales materialmente afectados», que por razón de su afectación a un fin público no pueden ser considerados bienes *more civile*, ni en consecuencia sometidos a su régimen jurídico de libre disponibilidad y embargabilidad, por más que, a la espera de la materialización de su destino y regularización formal, estén en una situación de cierta transitoriedad, transitoriedad que, sin embargo, no concluye por transcurso de un plazo concreto y no estar previstos estos casos entre las excepciones en que se admite en nuestro Derecho la desafectación tácita, como sucede en los supuestos del derecho de reversión, desadscrición o enajenación de bienes muebles (cfr. arts. 24.4, 79 y 142 de la Ley 33/2003). Por ello, aunque cuando no figure inscrita en el Registro la afectación formal del bien, si su condición demanial resulta inequívocamente a través de la afectación presunta derivada de su destino de sede, y éste se desprende de la documentación auténtica presenta para su calificación e inscripción, debe el registrador aplicar el régimen jurídico propio de los bienes demaniales y en consecuencia denegar la inscripción de cualquier hipoteca sobre los mismos (cfr. arts. 106 de la Ley Hipotecaria y 30.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas).

4. Todo lo anterior podría llevar *prima facie* a una conclusión desfavorable a la estimación del recurso, conclusión que presupone la consideración de las Cámaras Agrarias como Administraciones Públicas y su susceptibilidad de ser titulares de bienes demaniales. Pero de estos presupuestos sólo se puede confirmar el primero, y sólo parcialmente, en tanto que procede rechazar el segundo, según resulta de las consideraciones que siguen.

El Derecho Administrativo conoce diversas formas de personificación a través de distintos entes administrativos, ordenándose la pluralidad de los mismos en distintas categorías. Entre otros criterios clasificatorios, pueden distinguirse entre las Administraciones territoriales (Administración del Estado, las Comunidades Autónomas, las Administraciones locales) y las no territoriales. En este segundo grupo se distingue, a su vez, entre la Administración institucional y la corporativa, y en este último subgrupo se inscriben las Cámaras Agrarias. Su consideración como verdaderas Administraciones Públicas ha sido muy debatida. Ciertamente de nuestro Derecho positivo parece resultar un criterio favorable a tal caracterización. Así, el artículo 1, párrafo 2, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, precisa que a los efectos de la misma «se entenderá por Administración Pública: ... d) Las Entidades de Derecho Público que sean dependientes o estén vinculadas al Estado, a las Comunidades Autónomas o a las Entidades locales». Por su parte, el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece, en su apartado 2, que «las Entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculada o dependientes de cualquiera de las Administraciones Públicas tendrán asimismo la consideración de Administración Pública». Ahora bien, la misma norma establece que estas Entidades sujetarán su actividad a la presente Ley, si bien sólo «cuando ejerzan potestades administrativas, sometiéndose en el resto de su actividad a lo que dispongan sus normas de creación».

Pues bien, frente a los entes territoriales que se caracterizan por la universalidad de sus fines, los no territoriales se limitan a gestionar un servicio concreto que le encomienda un ente territorial, al que necesariamente están afectos y que despliega sobre aquéllos una potestad de tutela que, en el caso de los entes institucionales, se proyecta incluso sobre su organización y funcionamiento. La universalidad de los fines de los entes territoriales explica que tengan atribuidos por la Ley poderes públicos superiores, como el poder reglamentario, el tributario, el expropiatorio o, lo que resulta relevante para la resolución del presente recurso, la aptitud para ser titulares de bienes de dominio público, aptitud que, como veremos, no se puede predicar con carácter general de los entes no territoriales, respecto de los cuáles, a estos efectos, ha de partirse de su *summa divisio* entre corporaciones e instituciones. El dato esencial que caracteriza a las primeras es que la Corporación es un conjunto de personas, que adoptan la condición de miembros a cuyos intereses sirven el ente, siendo la voluntad colectiva de los mismos la que, a través de un proceso representativo, integra la voluntad de aquél. Por el contrario en las Instituciones no existen propiamente miembros y los fines que están llamadas a cumplir son los definidos como tales por el fundador, siendo éste en el caso de las instituciones públicas una Administración territorial. Por otra parte, en el caso de las Corporaciones rige la técnica de la «autoadministración».

Por todo ello se ha discutido si las Corporaciones de Derecho Público (Colegios profesionales, Cámaras de Comercio, Industria y Navegación, Cámaras Agrarias, etc.) entran dentro de la categoría de Administración Pública en sentido estricto. Frente a las corporaciones privadas, que nacen de un pacto asociativo libre y previo, las Corporaciones Públicas son creadas por la Ley, o por un acto administrativo dictado en ejecución de una ley, y tras su creación se integra en un sistema organizativo más amplio y que le relaciona, a través de una relación de tutela, con una Administración territorial. Esta creación por ley y este sometimiento a tutela administrativa de los entes corporativos públicos se explica, como ha destacado la doctrina, porque hay un interés público en su existencia, por lo que se sustraen al principio asociativo puro. En razón a ello la ley de creación les suele atribuir funciones, directamente o a través de la Administración que ejerce su tutela, de carácter propiamente administrativo o funciones públicas para que las ejerza en régimen de «autoadministración». Pero junto con este interés público la ley de creación trata de canalizar igualmente a través de estos entes la defensa y representación de los intereses privados de sus miembros (de ahí su consideración como corporaciones sectoriales de base privada).

5. Dada esta conmixtión y confluencia de intereses públicos y privados, esta sustracción al principio asociativo puro, y ese carácter legal de la constitución y regulación de estas Corporaciones se entiende que se haya polemizado largamente sobre si son o no verdaderas Administraciones Públicas. Como ha señalado la doctrina más autorizada, lo son secundum quid, no por esencia y en su totalidad, sino en la medida en que ejercen funciones públicas atribuidas por la Ley o delegadas por la Administración a la que se encuentran vinculados. Por ello cuando el artículo 1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa incluye a estas Corporaciones entre las Administraciones Públicas lo hace en la medida de su vinculación a una Administración territorial (Estado, Comunidad Autónoma o Ente Local), y cuando el artículo 2.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común sujeta su actividad a dicha ley, lo hace exclusivamente «cuando ejerzan potestades administrativas», pero no en otro caso. Por ello no puede afirmarse la existencia de un criterio legal de subsunción plena de las Corporaciones en el concepto estricto de Administración Pública, y por ello ni sus fondos integran el patrimonio público, ni sus cuotas son exacciones públicas sujetas a la legislación tributaria, ni sus empleados están sujetos al estatuto funcionarial, ni sus actos son actos administrativos salvo en el caso de los producidos en el ejercicio de funciones públicas atribuidas o delegadas. Y por ello mismo sus bienes, como veremos, no son nunca demaniales.

Esta falta de identificación subjetiva entre Corporaciones de Derecho Público y Administración Pública en sentido estricto ha sido confirmada por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo. Así ya en la clásica Sentencia de 7 de diciembre de 1968 negó a las Cámaras de Comercio los beneficios que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 atribuía a los Entes Públicos. También el Tribunal Constitucional se ha manifestado en este sentido ya desde su Sentencia de 15 de julio de 1987, en la que afirma que «puede considerarse, como algún relevante sector doctrinal dice, que son corporaciones sectoriales de base privada, esto es Corporaciones públicas por su composición y organización, que, sin embargo, realizan una actividad que, en gran parte, es privada, aunque tengan atribuidas por ley o delegadas algunas funciones públicas».

Esta misma idea vuelve a afirmarse por el Tribunal en la Sentencia del Pleno 132/1989, de 18 de julio de 1989, al señalar que «tradicionalmente, y como herencia de las circunstancias en que aparecieron, las Corporaciones Públicas han presentado un aspecto o vertiente de tipo privado, centrado en la "consecución de fines privados, propios de los miembros que las integran" (STC 76/1983; fundamento jurídico 26), aspecto que coexistía, como se ha dicho, con una dimensión pública, en cuanto órgano de consulta y colaboración con la Administración del Estado (y tras la Constitución de 1978, de las Comunidades Autónomas)». Por ello la Sentencia del Pleno del mismo Tribunal Constitucional 22/1999, de 25 de febrero, ya en concreto con relación a las Cámaras Agrarias, afirma que «son Corporaciones de afiliación voluntaria, que sólo de modo parcial participan de la naturaleza propia de las Administraciones Públicas».

Pero al propio tiempo, las concomitancias y vinculaciones de estas Corporaciones con las Administraciones Públicas que las tutelan impiden que puedan ser sometidas al régimen común de las asociaciones. Y así el Tribunal Constitucional en la ya citada Sentencia de 132/1989, de 18 de julio de 1989, aclara este extremo, señalando que «nos hallamos ante entidades que no han sido fruto de la libre decisión u opción de los afectados, para la obtención de fines autónomamente elegidos, sino fundamentalmente (y sin excluir forzosamente este último aspecto), de una decisión de los poderes públicos, sin que exista por tanto un pactum associationis original, que se ve sustituido por un acto de creación estatal; y tampoco habría una opción en favor de la persecución de fines o defensa de intereses libremente determinados, ya que el objeto de esas agrupaciones vendría definido por los intereses públicos para cuya defensa fueron creadas, y que son también fijados por el poder público. En el tipo de agrupaciones de que se trata –que han recibido la denominación genérica de Corporaciones públicas, con una mayor o menor amplitud– si bien cabe estimar la presencia de un cierto elemento o base asociativa (ya que sus integrantes no se encuentran sometidos a un régimen de tipo estatutario funcionarial, ni integrados en relaciones de jerarquía y subordinación, sino en posición de paridad), solo en términos muy latos puede hablarse de que exista una asociación, en cuanto que ésta supone una agrupación libre para la obtención de fines, determinados, también libremente, por los miembros que la integran. Como consecuencia de ello, estas agrupaciones de tipo corporativo y de creación legal no pueden incardinarse (pese a contar con una "base asociativa" en el sentido señalado), sin profundas modulaciones, en el ámbito de los artículos 22 y 28 de la Constitución española». No obstante lo cual, el reconocimiento de este elemento asociativo parece estar en la base del criterio introducido por la Ley estatal 23/1986, de 24 de diciembre, de Bases del Régimen Jurídico de las Cámaras Agrarias, que separándose del modelo tradicional (caracterizado por la incorporación obligatoria de los profesionales agrarios), viene a suprimir dicha adscripción obligatoria, si bien conservando la caracterización de las Cámaras como Corporaciones de Derecho Público, con el alcance antes señalado. Por tanto, no basta con afirmar que las Cámaras Agrarias son Corporaciones de Derecho Público para colegir que les resulta aplicable el régimen patrimonial común de las Administraciones Públicas, y menos el de las Administraciones territoriales. Por tanto, sigue en pie la cuestión central a que debe atender este recurso relativa a la susceptibilidad de tales Corporaciones, y en particular de las Cámaras, para ostentar la titularidad de bienes de dominio público.

6. El dominio público es comúnmente considerado como una propiedad administrativa caracterizada por ciertas notas que las distinguen de la propiedad común, y entre ellas figura la de tener como titular una Administración Pública (sin perjuicio de la distinción conceptual y práctica entre titularidad y afectación). Partiendo de tal dato, surge la pregunta de si todos los entes públicos que integran o están vinculados a una Administración pueden ser titulares de bienes de dominio público. La doctrina administrativista clásica, en base a la redacción original del Código Civil, que sólo se refiere como únicos propietarios de bienes de dominio público al Estado, las provincias y los municipios (vid. arts. 339 y 343), vino considerando que sólo son susceptibles de ser titulares de bienes de dominio público los entes territoriales, característica

común a los mencionados en los preceptos citados del Código Civil. Este criterio encontró un nuevo elemento de apoyo en la Ley 26 de diciembre de 1958, de Régimen Jurídico de las Entidades Estatales Autónomas, cuyo artículo 10 estableció que «los bienes que del Estado adscriba a los Organismos Autónomos para el cumplimiento de sus fines conservará su calificación jurídica originaria. Los Organismos que reciban dichos bienes no adquirirán su propiedad, y los habrá de utilizar exclusivamente para el cumplimiento de sus fines...».

No faltan, sin embargo, detractores a esta tesis que invocan a su favor igualmente disposiciones de Derecho positivo, como el artículo 53.2 y 3 de la Ley Orgánica 11/1983, de 25 de agosto, de Reforma Universitaria, de la que resultaba un reconocimiento explícito a favor de la capacidad de las Universidades para ser titulares de bienes de dominio público al afirmar que «asumirán la titularidad de los bienes estatales de dominio público que se encuentren afectos al cumplimiento de sus funciones, así como los que en el futuro se destinen a estos mismos fines por el Estado o por las Comunidades Autónomas». En el mismo sentido se pronuncia el artículo 80.2 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, y el 48.2 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, que establece, en el ámbito estatal, un régimen patrimonial de los Organismos Autónomos que permite implícitamente que estos sean titulares de bienes de dominio público al remitirse al previsto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Ahora bien, incluso el sector doctrinal que se sitúa en esta posición admite que tal posibilidad de titularidad demanial a favor de los entes no territoriales se limita a los de carácter institucional. Por tanto, debe entenderse que el consenso doctrinal resurge al negar la posibilidad de atribuir carácter demanial a los bienes que pertenecen a la Administración corporativa (Cámaras Oficiales, Colegios Profesionales, etc.), categoría a la que se adscribe, por lo que ahora interesa, las Cámaras Agrarias. Es más, en general, con independencia de las particularidades concretas que impone la heterogeneidad del régimen jurídico de las entidades que integran la Administración corporativa, sus bienes ni siquiera están sujetos a la disciplina normativa propia de los bienes públicos patrimoniales (interdicto propio, inembargabilidad de los bienes patrimoniales materialmente afectos, etc.), quedando sujetos a las reglas comunes del Derecho Civil.

Esta posición doctrinal se ve confirmada en el ámbito concreto de las Corporaciones públicas dependientes de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, cuya Ley 11/2006, de 26 de octubre, de Patrimonio, y por lo que se refiere a las sedes institucionales, establece en su artículo 5.2 que «en todo caso, tienen la consideración de bienes de dominio público los inmuebles de titularidad de la Administración General o de las entidades institucionales en los cuales se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos o instituciones de la Comunidad». Se refiere el precepto, por tanto, exclusivamente a la Administración General o institucional de la Comunidad, pero no a la corporativa. Y específicamente la Ley 1/1995, de 6 de abril, de Cámaras Agrarias de Castilla y León, sin perjuicio de reconocer su condición de Corporaciones de Derecho Público (con el alcance que a esta expresión le corresponde, según se ha explicado, vid. art. 1.1), establece su régimen jurídico sometiéndolas a la citada ley como norma de aplicación preferente, sin perjuicio de «la demás normativa que les sea de aplicación» (art. 2.1). Es cierto que dicha ley establece, en su artículo 20, bajo el epígrafe de «Beneficios» que «las Cámaras Agrarias disfrutarán de los beneficios fiscales existentes, así como los beneficios de justicia gratuita y de inembargabilidad legalmente establecidos». Pero este artículo no contiene una proclamación genérica de inembargabilidad, sino que dicha norma lo es de remisión, remisión que reenviaba al artículo 13.2 de la Ley 23/1986, de 24 de diciembre, de Bases del Régimen Jurídico de las Cámaras Agrarias (posteriormente derogada por la Ley 18/2005, de 30 de septiembre), en el que se declaraban inembargables exclusivamente «los recursos procedentes de las subvenciones otorgadas por el Estado y las Comunidades Autónomas para el funcionamiento de las Corporaciones reguladas por esta Ley». Siendo, por tanto, evidente que de dicha inembargabilidad, así delimitada legalmente, no puede extraerse la conclusión de la existencia de un régimen de inalienabilidad de los bienes inmuebles de tales Corporaciones, aunque en ellos tengan su sede, ni colegirse sobre tal base la titularidad a su favor de bienes demaniales que, como se ha dicho, son extraños a su patrimonio, patrimonio inmobiliario que, en consecuencia, es susceptible de enajenación y gravamen, y por tanto de hipoteca (cfr. art. 106 de la Ley Hipotecaria), siendo competente para realizar tales actos de disposición el pleno de las Cámaras (cfr. art. 10.2 de la Ley 1/1995, de las Cámaras Agrarias de Castilla y León), y ello sin perjuicio del destino fijado legalmente a dicho patrimonio para el caso de extinción de dichas Cámaras (vid. arts. 39 del Código Civil, 30 de la citada Ley 1/1995 y disposición adicional única de la Ley 18/2005, de 30 de septiembre), consideraciones todas que conducen a la revocación de la calificación impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación recurrida, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

10702 *Resolución de 18 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 17, por la que se acuerda no cancelar una anotación preventiva de demanda solicitada en escritura de adjudicación al acreedor de finca hipotecada en procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don C. J. M., en nombre y representación de la mercantil «Valdecebra S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don Luis María Stampa Piñeiro, por la que se acuerda no cancelar una anotación preventiva de demanda solicitada en escritura de adjudicación al acreedor de finca hipotecada en procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada ante don José Luis Ruiz Abad, notario de Madrid, el día 29 de abril de 2013, número de protocolo 653, la mercantil «Valdecebra, S.L.», en uso de la designación conforme al artículo 234.1.3ª del Reglamento Hipotecario, conferida a su favor por la hipotecante «La Central Quesera, S.A.» en la escritura de constitución de la hipoteca y cesión de crédito, y en nombre y representación de la propietaria titular registral, se adjudica la finca registral número 33.522 del Registro de la Propiedad de Madrid número 17 sin más cargas, gravámenes y asientos que los anteriores a la hipoteca que por la referida escritura se hace efectiva, solicitando al mismo tiempo al registrador la cancelación de la inscripción de la hipoteca que motiva la presente y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a ella según el artículo 236.1.3 del Reglamento Hipotecario.

II

Del contenido de los libros del Registro resulta que: con fecha 22 de marzo de 2013, por petición en instancia de don José Luis Ruiz Abad, notario de Madrid, se expidió certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca concluido en la escritura anteriormente señalada, según consta por nota al margen de la inscripción 3ª de la finca registral número 56.065, continuadora de la 33.522; y, con fecha 23 de abril de 2013 se practicó, como medida cautelar, anotación de demanda letra S en la finca 56.065, sobre nulidad de la hipoteca que se ejecuta.

III

Presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 17 la anteriormente relacionada escritura de adjudicación, fue objeto de la siguiente nota de calificación parcial: «Registro de la Propiedad de Madrid 17 El Registrador de la Propiedad que suscribe certifica que copia del precedente documento se ha inscrito, con fecha de hoy en cuanto al derecho de pleno dominio de la finca 56.065 a favor de la sociedad «Valdecebra, S.L.» por título de adjudicación en procedimiento de ejecución extrajudicial, al folio 31, del Tomo 2.767 del Archivo, Libro 1.781, inscripción 4.ª, habiéndose extendido a su margen una nota de afección fiscal sobre por plazo de cinco años (...) Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41, entre otros, de la Ley Hipotecaria (...) Hechos y fundamentos de Derecho En el otorgan sexto del documento que precede se solicita la cancelación de la inscripción de la hipoteca que motivó la ejecución, y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la propiedad con posterioridad a ella según el artículo 236.1-3 del Reglamento Hipotecario. Conforme al artículo 236.1-3 del R. H. se han cancelado las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta. Por lo que respecta a la anotación de quiebra, la sentencia del juzgado de primera instancia n.º 7 de Madrid de 16 de febrero de 2007, además, establece que la hipoteca no integra la masa de la quiebra, por lo que procede su cancelación. No se ha cancelado la anotación de demanda letra S, ya que ha sido ordenada por la autoridad judicial, como medida cautelar y en la que los demandantes solicitan la nulidad de la hipoteca y cesión de crédito que se ejecuta y conforme al artículo 236.1 del R. H.: «La escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella. Se exceptúan aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la vigencia misma de la hipoteca». Por su parte la Res de la DGRN de 27 de marzo de 2002, dice que «Un asiento registral, como es el de la anotación de demanda cuestionada, practicada en virtud de un mandamiento de la autoridad judicial y que pone en cuestión la validez o eficacia de la misma hipoteca, no es de los que pueden cancelarse en virtud sólo del auto que aprueba el remate o adjudicación en el procedimiento judicial sumario de ejecución de la hipoteca. Respecto de tal asiento, como practicado en virtud de mandamiento judicial, registrarán las demás reglas y, por tanto, no se cancelará sino en virtud de mandamiento judicial». Si esto es válido para un procedimiento ejecutivo judicial, con mayor motivo lo será para el extrajudicial, ya que la escritura pública no tiene la fuerza ni eficacia de una resolución judicial. Contra la calificación (...). Madrid, 21 de mayo de 2013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

IV

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don C. J. M., en nombre y representación de la mercantil «Valdecebra, S.L.», mediante escrito que tuvo entrada en el Ministerio de Justicia el día 14 de junio de 2013 por el que alega: que en la certificación de dominio y cargas extendida para el procedimiento de ejecución extrajudicial no consta referencia alguna a la anotación preventiva de demanda por ser ésta practicada con posterioridad a aquélla; que, conforme al apartado segundo del artículo 236 b del Reglamento Hipotecario, la ejecución no se entenderá con los que con posterioridad a dicha certificación inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca, lo cual ocurre con la anotación letra S, que por esta razón debe ser cancelada; que, para evitar contradicción entre los artículos 236 l.3 y 236 b.2 del Reglamento Hipotecario, debe entenderse que las anotaciones a que refiere el primero de los dos preceptos son las anotaciones de demanda anteriores a la expedición de la certificación de dominio y cargas; que la nueva redacción del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, introducida como consecuencia de la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es clara a este respecto; que el procedimiento de ejecución extrajudicial no puede ser tenido como de inferior clase o categoría que el judicial, debiendo ofrecer las mismas garantías y derechos, citando en este sentido el Real Decreto-Ley 6/2012 y el artículo 3.2.h) de la Ley 1/2013; y, que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado a este respecto en la Resolución de 20 de julio de 2005, que refiere a su vez a la de 11 de mayo de 2001.

V

El registrador emitió su informe el 3 de julio de 2013, ratificándose en el contenido de su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 129 y 131 de la Ley Hipotecaria; 234 a 236 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 2002, 20 de julio de 2005 y 19 y 21 de marzo, 9 de mayo y 8 de julio de 2013.

1. Se debate en el presente expediente sobre si con ocasión de la inscripción de una escritura de adjudicación de finca en procedimiento de ejecución extrajudicial de hipoteca puede cancelarse una anotación preventiva de demanda de nulidad de la hipoteca que se ejecuta, practicada –a instancia de la sindicatura de la quiebra de la deudora– sobre la finca hipotecada con posterioridad a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas.

El registrador sostiene su negativa en la literalidad del artículo 236 l del Reglamento Hipotecario y en la Resolución de esta Dirección General de 27 de marzo de 2002; mientras que el recurrente invoca a su favor el contenido del artículo 236 b del Reglamento Hipotecario, lo dispuesto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que el procedimiento de ejecución extrajudicial no puede ser tenido como de inferior clase o categoría que el judicial –según resulta, entre otros del artículo 3.2 de la Ley 1/2013–, y que la cuestión ya fue resuelta por esta Dirección General en Resolución de 20 de julio de 2005.

2. La calificación debe ser confirmada.

En efecto el artículo 236 l del Reglamento Hipotecario dispone claramente que la escritura de adjudicación «será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella. Se exceptúan aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial de los que resulte que se halla en litigio la vigencia misma de la hipoteca».

Este fue el criterio sostenido además por el Centro Directivo para todo ejercicio de la acción hipotecaria en la Resolución de 27 de marzo de 2002, al considerar que la anotación de demanda de nulidad de la hipoteca no es de los que puedan cancelarse como consecuencia de la adjudicación, al poner en entredicho la validez de la propia hipoteca que se ejecuta, de manera que no podría cancelarse sino en virtud de mandamiento judicial.

3. Es cierto que el criterio se cambió para la ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados, al reformarse el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Y por eso la Resolución de este Centro Directivo de 20 de julio de 2005 consideró correctamente cancelada –en una ejecución judicial directa sobre bienes hipotecados– una anotación preventiva de nulidad de la hipoteca, no fundada en ninguna de las causas de suspensión u oposición previstas en la ley, y que fue extendida con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

En efecto, el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, fue reformado por la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000, determinando la cancelación de las cargas posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, incluida la anotación preventiva de nulidad de la hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución. Pero sin que ninguna reforma similar fuera prevista para la venta extrajudicial ante notario de la finca hipotecada, sancionada en el artículo 129 de la misma Ley Hipotecaria, y desarrollada en el Reglamento Hipotecario, que siguió disponiendo en el artículo 236 l la imposibilidad de cancelar la anotación de la demanda de nulidad aunque fuera posterior a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

4. Por tanto la solución en el ámbito del procedimiento de ejecución directa de la hipoteca es distinta que en la venta

extrajudicial. Y está justificado que haya una solución diferente en la ejecución directa sobre bienes hipotecados, ya que es un proceso bajo la decisión de la autoridad judicial, conforme al principio constitucional de tutela judicial efectiva.

La llamada ejecución extrajudicial ante notario, no es propiamente un proceso, sino una venta extrajudicial, similar a la derivada de la prenda prevista en el artículo 1872 del Código Civil, si bien basada en un pacto expreso al efecto en la escritura de constitución de la garantía.

Este carácter no jurisdiccional resulta claramente del párrafo segundo del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley de Enjuiciamiento Civil. Criterio que ha confirmado la reforma del citado artículo llevada a cabo por Ley 1/2013, de 14 de mayo, al distinguir claramente la ejecución directa sobre los bienes hipotecados de la venta extrajudicial ante notario de la finca hipotecada, que se rige por otras normas contempladas en el citado artículo 129 de la Ley Hipotecaria y por las normas previstas al respecto en el Reglamento Hipotecario.

Así por ejemplo, nuestro ordenamiento jurídico contempla la posibilidad de que además de las causas de oposición taxativamente señaladas en la Ley, se puedan alegar –incluso apreciar de oficio por el juez– determinadas causas de nulidad del título (cfr. artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en la redacción dada por Ley 1/2013, de 14 de mayo, con relación a las cláusulas abusivas que constituyan el fundamento de la ejecución o hubieran determinado la cantidad exigible). Posibilidad que no tiene el notario ante quien se lleva a cabo la venta extrajudicial de la finca hipotecada como ha confirmado la reforma legal (cfr. artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la citada Ley 1/2013).

5. Este Centro Directivo ha puesto de manifiesto en determinados casos las consecuencias de que no se equiparen las dos clases de ejercicio de la acción hipotecaria, la ejecución directa y la venta extrajudicial ante notario. Así, en cuanto a la forma de practicar el requerimiento de pago, se ha afirmado la imposibilidad de aplicar la normativa general y la necesaria aplicación de la normativa reguladora de la venta extrajudicial ante notario (cfr. Resolución de 9 de mayo de 2013).

También se ha sostenido la imposibilidad de expedición de certificación de cargas en la venta extrajudicial, a instancia de quien aún no figura como titular registral de la hipoteca, por impedirlo el principio de tracto sucesivo (cfr. Resolución de 19 de marzo y 8 de julio de 2013) a diferencia de lo que ocurre con la ejecución directa sobre bienes hipotecados en el ámbito judicial que es un verdadero proceso y donde rigen las normas propias de la sustitución procesal que es un concepto distinto de la cesión del crédito hipotecario (cfr. Resolución de 5 de julio de 2013). La venta extrajudicial ante notario en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, y no le son aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 8 de julio de 2013).

También la Resolución de 19 de marzo de 2013, al poner de manifiesto las especialidades de la venta extrajudicial ante notario, señala que «teniendo en cuenta por tanto la importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. artículos 145 y 149 de la Ley Hipotecaria) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria, la defensa del deudor y las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución – generalmente el acreedor– y a falta de éste por el deudor titular de la finca, debe concluirse la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca».

En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etcétera). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante. Pero no es defecto que impida la inscripción el que no se haya cumplido el tracto sucesivo todavía en el momento de solicitarse la expedición de la certificación de cargas, siempre que se le haya acreditado al juez la sustitución procesal (cfr. Resolución de 8 de julio de 2013).

6. Por otra parte es cierto, como señala el recurrente, que el artículo 236 b del mismo texto reglamentario dispone, para el caso de que ya se haya practicado la nota marginal de expedición de certificación de cargas, que la ejecución «no se entenderá con los que posteriormente inscriban o anoten cualquier derecho sobre la misma finca». Pero la interpretación que hace el recurrente de este precepto es errónea, pues esto no significa que no se pueda tomar anotación preventiva de la demanda de nulidad de la propia hipoteca que se ejecuta. Ello iría en contra del principio constitucional de tutela efectiva, ya que supondría dejar sin efecto medidas cautelares judicialmente adoptadas.

La nota marginal de expedición de certificación de cargas no impide asientos posteriores (otras cargas, o incluso transmisiones de la finca hipotecada). La nota marginal no produce un efecto de cierre registral en ningún caso, sino que tiene un efecto de advertencia para terceros, que permite tener por cumplido el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), de manera que la adjudicación hipotecaria no podrá ser enervada por la inscripción o anotación posterior de otros derechos y la inscripción de la adjudicación judicial o de la venta extrajudicial ante notario, determinará la cancelación de los derechos inscritos o anotados con posterioridad sin que se pueda alegar infracción del principio registral de tracto sucesivo.

7. En el supuesto de hecho de este expediente, no podrá por tanto cancelarse la anotación preventiva de demanda de nulidad de la escritura de constitución de la hipoteca y de cesión del crédito, adoptada judicialmente como medida cautelar –y practicada antes de la escritura de venta extrajudicial–, por mucho que se haya extendido con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, por impedirlo la normativa propia aplicable a la realización de la hipoteca

por medio de venta extrajudicial ante notario (cfr. artículo 236 I del Reglamento Hipotecario), y sin que ello signifique ninguna tacha a la actuación notarial que ha sido la correcta al autorizar la escritura de adjudicación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 14

11061 *Resolución de 19 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Solsona, por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados en un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don S. A. A. L., abogado, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Solsona, don Alfredo López-Frías López-Jurado, por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados en un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria número 813/2010, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Solsona a instancia de «Banco de Sabadell, S.A.», frente a don J. V. V. y doña A. V. T., se dictó por el secretario judicial Decreto de fecha 18 de febrero de 2013 por el que se adjudicó la finca hipotecada al ejecutante, «Banco de Sabadell, S.A.». En el antecedente de hecho tercero del decreto de adjudicación se hizo constar: que el despacho de la ejecución se realizó el 12 de enero de 2011, que la ejecución se verificó contra la parte demandada, que se notificó la resolución a la parte ejecutada y se le requirió en el domicilio fijado en la escritura de la hipoteca, y que se aportó la certificación registral a que refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en la que aparecía como nuevo titular de la finca la sociedad «Vilmetrans, S.L.», razón por la cual, de acuerdo con lo que dispone el artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se le realizó la notificación de la existencia del procedimiento.

Del Registro resulta que la sociedad «Vilmetrans, S.L.», titular actual de la finca hipotecada, inscribió su adquisición a título de aportación social el día 20 de octubre de 2009.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Solsona testimonio del referido decreto junto con el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña M. C. S. N., el día 29 de abril de 2013, bajo el asiento número 380 del diario 61 y número de entrada 429, que corresponde a un Mandamiento de Adjudicación expedido por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Solsona, en Procedimiento de Ejecución Hipotecaria número 813/2010, de fecha 4 de abril de 2013, ha resuelto denegar la práctica de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En el citado documento, y su complementario de Cancelación de Cargas que se acompaña al mismo, como consecuencia del citado procedimiento se ordena la adjudicación de la finca número 595 de Pinòs, y la cancelación de las cargas posteriores inscritas y anotadas sobre la misma. Según se indica en el propio decreto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, fueron demandados y requeridos de pago los deudores, que constituyeron la garantía hipotecaria ahora ejecutada, don J. V. V. y doña A. V. T.; y se solicitó la expedición de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de la que resultaba que la finca objeto de la ejecución se hallaba inscrita a nombre de un tercero, concretamente a favor de la sociedad "Vilmetrans, S.L.", por lo que se procedió a notificarle la existencia del procedimiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 689.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de Derecho: Artículos 24 de la Constitución; 1875 del Código Civil; 18, 20, 130, 132.1 y 145 de la Ley Hipotecaria; 568, 659, 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de julio de 2010, 24 y 27 de junio de 2011 y 7 de marzo, 7 y 18 de junio

y 13 de septiembre de 2012. El artículo 132.1 LH extiende la calificación del Registrador, entre otros extremos, al siguiente: "Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento". Además, el artículo 685 LEC prevé que la demanda se dirija "frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes". Y el artículo 686 LEC regula el requerimiento de pago estableciendo que "en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro". El principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción constitucional de la indefensión judicial, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión del titular registral; y aplicado a este supuesto implica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzarse, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. La STS de 3 de diciembre de 2004 ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria; y si bien dicha sentencia fue dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable con mayor razón a la actual procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados ya que antes sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (art. 131.3.^a tercero LH antes de su reforma por la LEC 1/2000), mientras en la regulación actual se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (685.1 LEC), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (actual redacción del art. 132 LH). La comunicación efectuada al amparo del artículo 689 LEC, que en su punto 2 se remite al 659, no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago, y tiene sólo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de los derechos inscritos con posterioridad a la ejecución de la hipoteca el pagar y subrogarse en lugar del acreedor, pero no sustituye los trámites procesales más rigurosos y con distinta finalidad contemplados en la Ley. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota (...) Solsona a quince de mayo de dos mil trece. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Alfredo López-Frías López-Jurado».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada el día 28 de mayo de 2013, es recurrida por don S. A. A. L., abogado, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en virtud de escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Solsona el día 27 de junio de 2013 por el que alega: Que, en el presente supuesto, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 685 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria, basta con la mera comunicación al propietario no deudor sin necesidad de entablar demanda contra este último, como se desprende de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2011; Que la pretendida demanda al actual titular registral constituye un imposible material, puesto que el título que se ejecuta en autos lo es por una deuda contraída a favor del ejecutante y ejercitable contra el demandado, en ningún caso contra el titular registral del inmueble que sirve de colateral al mismo, en el que no existe legitimidad pasiva alguna para poder ser considerado parte procesal, tal y como se desprende de las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 1990 y 7 de abril de 1997 –en la que se hace constar que el tercer poseedor no es una verdadera parte procesal, y por lo tanto no hay que darle traslado de la demanda y ni siquiera podrá interponer recursos que tiendan a suspender o a entorpecer la ejecución hipotecaria–; Que el defecto señalado por el registrador causa situación de indefensión al recurrente en la medida en que la sucesión de actos procesales han sido llevados a cabo en estricto cumplimiento de lo que en cada escenario procesal marcaba la ley ritual, impidiendo con ello hacer efectiva la tutela judicial dispensada a la demandante mediante la ejecución hipotecaria, tal y como lo entiende la Audiencia Provincial de Almería en sentencia de 4 de marzo de 2003; y, Que el tercero adquirente de la finca, según Registro, resulta ser una sociedad de responsabilidad limitada cuya administración única corresponde al demandado en autos de modo que, teniendo en cuenta el criterio jurisprudencial acerca de las comunicaciones, resulta imposible que pueda hablarse de indefensión por parte de los afectados por la ejecución hipotecaria.

IV

El registrador emitió informe el día 18 de julio de 2013, ratificándose en el contenido de la nota de calificación impugnada, contestando, en cuanto al argumento del recurrente relativo a que el demandado resulta ser el administrador único de la sociedad adquirente de la finca hipotecada, que todo titular registral ha de ser demandado en los procedimientos de ejecución y que la personalidad jurídica de la sociedad es independiente de las personas físicas que desempeñen sus cargos directivos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1875 del Código Civil; 1, 13, 17, 18, 20, 32, 34, 40, 82, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 538.1.3, 568, 659, 681.1, 685, 686 y 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Primera, número 79/2013, de 8 abril; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2002, 14 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, 27 de junio y 23 de julio de 2011, 7 de marzo, 7 de junio, 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012 y 7 de marzo y 10 de julio de 2013.

1. Se debate en el presente expediente si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y practicables las consiguientes cancelaciones ordenadas en el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento.

El recurrente alega que basta la comunicación realizada a dicha sociedad a los efectos de lo previsto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no es posible en estos casos la formación de un litisconsorcio pasivo necesario, que la calificación negativa le causa indefensión, y que no existe indefensión por parte de la sociedad adquirente por concurrir en el presente caso la circunstancia de que el administrador único de la sociedad es una de las personas efectivamente demandadas en el procedimiento de ejecución directa.

2. La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 10 de julio de 2013).

Según dicha doctrina, hay que partir, en primer lugar, del artículo 132.1 de la Ley Hipotecaria, que extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento».

Por su parte, el artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que la demanda ejecutiva se dirija «frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». Y el artículo 686 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil regula el requerimiento de pago estableciendo que «en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro».

Por tanto, basta tener en cuenta estos preceptos legales para comprobar que es necesaria la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado quienes hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

El Registro de la Propiedad entre otros muchos efectos atribuye el de la eficacia erga omnes de lo inscrito (cfr. arts. 13, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria), de manera que no puede la entidad acreedora –que además es parte– desconocer la adquisición efectuada por el tercer poseedor inscrito, cuando además consta en la propia certificación de titularidad y cargas solicitada a su instancia en el procedimiento.

3. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por ello el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el art. 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio de 2012 [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

En este sentido no puede considerarse suficiente para tener por cumplido el requisito de la demanda y requerimiento de pago a la sociedad titular registral el hecho de que el administrador único de la misma resulte ser una de las personas efectivamente demandadas y requeridas de pago en el procedimiento. Se trata, en tanto no se produzca un levantamiento de velo, de personalidades diferentes cuyos derechos registrales deben ser protegidos.

Según la doctrina del Tribunal Constitucional –reiterada recientemente por la Sentencia número 79/2013, de 8 abril–, «... el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda

amplitud (en el mismo sentido, STC 158/1997, de 2 de octubre, FJ 6, y ATC 113/2011, de 19 de julio, FJ 4, en relación con el procedimiento especial de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil)».

Sin embargo, como añade la misma Sentencia, «la validez global de la estructura procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e intereses legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como "terceros poseedores" y el propietario de los bienes que no se ha subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca (...). Desde la estricta perspectiva constitucional, una línea constante y uniforme de este Tribunal en materia de acceso al proceso en general (art. 24.1 CE), y al procedimiento de ejecución hipotecaria en particular, ha promovido la defensa, dando la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial, al existir una posición privilegiada del acreedor derivada de la fuerza ejecutiva del título. En este sentido, el artículo 685 LEC establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados "siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes", precepto éste que entendido según el artículo 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que éste conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 LEC, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria ex artículo 681.1 LEC, donde se reconoce la condición de parte al titular de los bienes especialmente afectos al pago de la deuda, así como por lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, que exige al registrador, a la hora de realizar la calificación del título, que constate si se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y "terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento"».

4. En el presente supuesto, como se señalaba anteriormente, se trata de dilucidar si, no habiendo sido demandada ni requerida de pago la sociedad mercantil titular registral de la finca hipotecada que adquirió su derecho con posterioridad a la hipoteca, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque aquella hubiera sido notificada una vez iniciado el procedimiento judicial.

Pues bien, de los documentos presentados no se infiere que haya tenido parte alguna en el procedimiento la titular registral de la finca, ya que ni se le demandó ni se le requirió debidamente de pago (arts. 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, aunque, con posterioridad a la demanda se le notificara dicho procedimiento, no consta su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra los mismos, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2004 que, si bien dictada de acuerdo con la legislación anterior, es perfectamente aplicable a la actual, ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este criterio es aplicable con mayor razón al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, tal y como se regula después de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000, ya que, en la legislación anterior sólo se exigía el requerimiento de pago al tercer poseedor (cfr. art. 131.3.ª tercero de la Ley Hipotecaria antes de su reforma por la Ley 1/2000), mientras que en la regulación actual del procedimiento se exige, además, que la demanda se dirija frente a tal tercer poseedor (vid. 685.1. de la Ley de Enjuiciamiento Civil), imponiendo al registrador la obligación de comprobar que se han cumplido los requisitos de la demanda y el requerimiento (cfr. art. 132 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente).

La notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se le ha realizado según consta en las resoluciones judiciales calificadas no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Es cierto que según el artículo 132.2 de la Ley Hipotecaria, la calificación del registrador se extenderá al hecho de «que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...»; y, conforme al artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca». Pero, como se ha señalado en la doctrina científica (y confirmó la Resolución de 10 de julio de 2013), el tercer poseedor ha de ser demandado y requerido de pago de conformidad con lo dispuesto en los artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien, en los casos en que no se hubiere acreditado al acreedor la adquisición de los bienes hipotecados –ni se hubiera inscrito– en el momento de formular la demanda sino que hubiera inscrito su derecho posteriormente de modo que aparezca en la certificación registral, debe ser entonces (tras la expedición de dicha certificación para el proceso) cuando se le deberá notificar la existencia del procedimiento.

En el presente caso, habiendo inscrito su derecho en el Registro con anterioridad a la interposición de la demanda de ejecución es necesario que ésta se haya dirigido contra tal tercer poseedor, por lo que el recurso no puede ser estimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 22 -

11062 *Resolución de 19 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Telde n.º 3, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de incoación de procedimiento administrativo para la recuperación de finca registral. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don M. J. D. G., en nombre y representación de la entidad mercantil «Jora Las Palmas, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Telde número 3, don Rafael Robledo González, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de incoación de procedimiento administrativo para la recuperación de la finca registral número 96.064 de Telde.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don M. J. D. G., en nombre y representación de la entidad «Jora Las Palmas, S.L.», el día 21 de mayo de 2013, se solicita la cancelación de una nota marginal extendida al margen de la finca registral número 96.064 del término municipal de Telde, alegando que la «señalada nota de afección» (sic) es contraria a Derecho y lesiva a los intereses de la citada entidad, dueña de la finca.

II

Presentada la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Telde número 3, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad Telde Tres En contestación a su escrito de fecha 21 de mayo de 2013 que tuvo entrada en este Registro el mismo día, causando el asiento 1556 del Diario 85, se le comunica que no se puede proceder a practicar la cancelación solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: - El día 29 de septiembre de 2010 se inmatriculó a favor de la entidad Jora Las Palmas, S.L., bajo el número 96064, una finca urbana de 8713 metros cuadrados, con referencia catastral 7968305DS5976N0001TQ y la siguiente descripción: «Urbana: Solar antes Rústica trozada de tierra de labradía y terreno de arifes incultivable, según el título de propiedad, situado donde dicen 'C. L. P.', conocido por 'E. L. M.' o de 'L. H.', actualmente calle (...) sin número de gobierno, en el término municipal de Telde. Ocupa una superficie de ocho mil setecientos trece metros cuadrados. Linda: al Sur, con calle (...) y calle (...) al Poniente, con calle (...) al Norte, con calle (...) y al Naciente, con nave agrícolas de don S. N. G. y calle (...) Referencia catastral: 7968305DS5976N0001TQ.» - El día 13 de marzo de 2012, se presentó en este Registro un certificado expedido por el Secretario de Ayuntamiento de Telde de fecha 6 de marzo de 2012, acreditativo de haberse acordado por el pleno del Ayuntamiento de esa misma fecha la incoación de un procedimiento administrativo para la recuperación del dominio de la finca referida, por existir indicios de usurpación. En cumplimiento de ese acuerdo se extendió nota marginal el 14 de marzo de 2012 para hacer constar de la iniciación de dicho procedimiento. Fundamentos de Derecho: La nota marginal extendida obedece a lo dispuesto en los arts. 41 ss de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que atribuyen especiales prerrogativas a la Administración, en este caso municipal, para la protección de su patrimonio. Conforme a lo anterior, el art. 42, que es el realmente aplicado en la extensión de la nota, permite instar medidas cautelares tendentes a asegurar la eficacia del acto que en su día pudiera dictarse. La nota marginal extendida impide que puedan los posibles adquirentes de la finca ignorar la existencia del procedimiento administrativo iniciado y gozar de la protección que el art. 34 de la Ley Hipotecaria dispensa. En la medida en que el asiento de nota marginal extendido está bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1.3 LH), para proceder a su cancelación deberá mediar la correspondiente solicitud por parte de la Administración actuante, en caso de que el procedimiento administrativo hubiera decaído, o resolución judicial dictada en un procedimiento iniciado a tal efecto. Contra esta calificación (...) Telde a seis de junio del año dos mil trece El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Robledo González».

III

Contra la anterior nota de calificación, se interpuso recurso mediante escrito suscrito por don M. J. D. G., en nombre y representación de la entidad mercantil «Jora Las Palmas, S.L.», presentado en el Registro General de la Delegación de Gobierno de Canarias el día 19 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia al día siguiente, en el que resumidamente alega: Que el día 13 de marzo de 2012 se presentó en el Registro de la Propiedad de Telde número 3 un certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento de dicho municipio, acreditativo de haberse incoado por el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 6 de marzo de 2012, la incoación de un procedimiento administrativo para la recuperación del dominio de la finca registral número 96.064; Que, en cumplimiento de dicho acuerdo, por el registrador se extendió nota marginal en la que se refleja la constancia de la citada incoación; Que la citada nota de afección es contraria a Derecho y lesiva a los intereses de la entidad recurrente, dueña de la finca. Que el registrador suspende la cancelación obviando los fundamentos expuestos en la solicitud de 21 de mayo de 2013; Que, como ya se hizo constar en la instancia antedicha, la extensión de la nota marginal no se comprende en los supuestos de anotación preventiva regulados en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria; y, Que el artículo 55 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas distingue entre bienes demaniales y patrimoniales, y siendo la finca un bien patrimonial y habiendo transcurrido el plazo señalado en dicho artículo para recuperar los bienes en vía administrativa, el Ayuntamiento debería haber ejercitado las acciones correspondientes ante los órganos de la jurisdicción civil.

IV

El registrador emitió su informe, con fecha 10 de julio de 2013, en el que defiende la procedencia de la nota marginal practicada en su día, manteniendo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Mediante diligencia de mejor proveer de fecha 20 de agosto de 2013, por esta Dirección General se requirió al registrador, como impulsor del procedimiento, para que aportase el título calificado que inicialmente no había sido remitido. Cumplimentada dicha diligencia, el título tuvo su entrada en este Centro Directivo el día 30 de agosto de 2013.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 19 bis, 38, 40, 66 y 82 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012 y 18 de enero, 19 de abril, 8 de mayo y 2 de julio de 2013.

1. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de la procedencia o no de la práctica de la nota marginal cuya cancelación se pretende, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, 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 (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

2. A la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede prosperar pues, practicada la nota marginal ordenada por la autoridad administrativa, se halla bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el estrecho y concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dicho asiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

11063 *Resolución de 19 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Narón, por la que se suspende la extensión de la anotación preventiva de embargo ordenada sobre una finca registral. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña Y. B. V., procuradora de los Tribunales, en representación de «Banco Español de Crédito, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Narón, doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro, por la que se suspende la extensión de la anotación preventiva de embargo ordenada sobre una finca registral.

Hechos

I

En mandamiento dictado por don F. R. G., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ortigueira, el 23 de abril de 2013 en sede de autos 10/2013, se ordena la extensión de la anotación preventiva de embargo, a favor de «Banco Español de Crédito, S.A.», entre otras sobre la siguiente finca: «Casa al sitio de Ferreira, parroquia de San Jorge, Ayuntamiento de Moeche, compuesta de planta baja y piso alto, con una bodega y horno unido y con terreno anejo, que todo forma una sola finca de 160 m², con una superficie construida de 227 m². Inscrita al tomo 2.557, folio 211, finca 12.654 del Registro de la Propiedad de Narón», propiedad de don F. C. H. con carácter privativo, en virtud de escritura de adjudicación en concepto de mejora otorgada el 6 de junio de 2007 ante el notario de Narón, don Juan de la Riva López-Riobóo, protocolo 1.029.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Narón el día 8 de mayo de 2013, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado el precedente mandamiento en el plazo legal, presentado bajo el asiento número 1.983 del Diario 139, se han practicado con fecha de hoy, las anotaciones preventivas de embargo a favor del Banco Español de Crédito, S.A., sobre las fincas registrales números..., en los tomos, libros, folios y anotaciones..., suspendiéndose la anotación sobre la finca 12.654 de Moeche, al hallarse inscrita en este Registro a favor de don F. C. H. con carácter privativo, en virtud de escritura de adjudicación en concepto de mejora otorgada el 6 de junio de 2007 ante el Notario de Narón, don Juan de la Riva López-Riobóo, protocolo 1.029, que causó su inscripción primera, en la que dicho titular consta como casado, resultando del historial registral que la finca objeto de anotación puede constituir su domicilio conyugal, no habiéndose notificado tal embargo al cónyuge del demandado. Los asientos practicados están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen los efectos derivados de la publicidad registral. Efectuada en su caso, la cancelación de asientos caducados. La titularidad y estado de cargas, resultan de las notas simples que se adjuntan.–Fundamentos de Derecho: Artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario.–Contra la presente nota (...). Narón, a veintiuno de mayo de dos mil trece.–La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

Dicha calificación fue notificada mediante correo certificado el día 5 de junio de 2013.

III

Contra la anterior calificación doña Y. B. V., procuradora de los Tribunales, en representación de Banco Español de Crédito, S.A., interpuso recurso con fecha 28 de junio de 2013 ante el propio Registro, mediante escrito en el que resumidamente alega: Que la Dirección General de los Registros y el Notariado ha entendido en supuesto similares, improcedente la exigencia de notificación al cónyuge, reproduciendo la Resolución de 23 de julio de 2011; Que no es bastante que del Registro resulte que «puede constituir su domicilio conyugal» sino que tal carácter debe constar en el Registro y que en el lugar denominado Ferreira donde el ejecutado tiene su domicilio y donde está situada la finca, hay numerosas viviendas, como resulta de un certificado del Ayuntamiento de Moeche que adjunta; y, Que en definitiva el carácter de domicilio conyugal de la vivienda no puede presumirse en perjuicio del ejecutante imponiendo una notificación que no se ajusta al tenor de la norma invocada.

IV

La registradora emite su informe el 22 de julio de 2013, en el que destaca que el informe emitido el 18 de julio por el Ayuntamiento de Moeche no se aportó ni se pudo tener en cuenta para calificar y que aun teniéndolo en cuenta coinciden el domicilio del deudor en el mandamiento, el registro y la localización de la finca embargada. Forma expediente, haciendo constar que no se han recibido alegaciones, que eleva a esta Dirección.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos, 40, 70 y 1.320 del Código Civil; 144 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 1998, 23 y 29 de febrero y 9 de marzo de 2000, 22 y 23 de julio de 2011 y 25 de octubre de 2012.

1. Como cuestión procedimental previa, el documento aportado en el recurso relativo a la existencia de diversas edificaciones en el lugar de situación del domicilio del deudor y de la finca embargada no fue presentado al tiempo de la calificación por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso planteado.

2. Se debate en el presente recurso sobre la procedencia de la anotación de un embargo trabado sobre una vivienda privativa del deudor, habida cuenta que según el mandamiento calificado, el domicilio de éste se corresponde con la situación de la vivienda embargada y no se ha notificado la existencia de tal embargo al cónyuge del deudor.

Son circunstancias que concurren en el presente expediente, las siguientes: En la descripción registral de la finca embargada en el Registro consta que se trata de una casa al sitio de Ferreira, si bien según resulta del expediente se trata de un error de transcripción y debería constar Ferreria, parroquia de San Jorge, Ayuntamiento de Moeche.

Dicha vivienda figura inscrita por la primera, con carácter privativo, a favor de don F. C. H., casado, domiciliado en San Jorge, Moeche, lugar de Ferrerías.

En el mandamiento presentado consta como domicilio del deudor LG Ferrería, San Jorge, Moeche.

3. El artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario determina que cuando la ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado.

4. Este Centro Directivo ha manifestado que el registrador sólo puede rechazar la anotación del embargo en aplicación de este precepto, cuando del Registro resultare el carácter de vivienda habitual del bien embargado y no se acredite que el cónyuge del deudor tiene conocimiento adecuado de ello. Mas si tal carácter no resultare del Registro, no compete al registrador la defensa de los intereses que pudieran estar menoscabados en el procedimiento seguido (véase Resolución de 23 de julio de 2011 y las demás citadas en los «Vistos»).

En el supuesto que nos ocupa hay que destacar la generalidad con que está determinada tanto la situación de la finca como el domicilio del deudor sin que se pueda establecer de forma indubitada, por el mero hecho de la coincidencia del lugar o pago, que se traten físicamente de la misma finca.

No obstante el requisito esencial que determina la exigibilidad o no de la notificación a que hace referencia el artículo 144 del Reglamento Hipotecario es la constancia de que la finca constituye la vivienda familiar.

A este respecto hay que considerar dos cuestiones, en primer lugar el concepto de vivienda familiar: de acuerdo con el artículo 40 del Código Civil, el domicilio de las personas naturales es el lugar de su residencia habitual, para referirnos a la vivienda familiar del matrimonio, deberemos estar al domicilio que de común acuerdo haya sido fijado así por los cónyuges (art. 70 del Código Civil), es decir, aquél en el que de forma habitual resida la unidad familiar y donde se desarrolle la convivencia de sus miembros. En segundo lugar en cuanto a la constancia del carácter familiar de la vivienda esta debe ser clara y expresa, bien porque venga directamente determinada por la manifestación de su titular al tiempo de la adquisición o con posterioridad, bien por la realización de determinados actos que requieran el consentimiento del cónyuge no titular, por ejemplo la constitución de una hipoteca, que ingresen en el registro dicho carácter.

5. En el caso objeto del presente recurso, no se cumplen los requisitos anteriormente expuestos, no pudiéndose basar la suspensión de la anotación del embargo ordenada en la presunta posibilidad del carácter familiar de la vivienda, y no constando este, habrá pues que considerar que es el órgano jurisdiccional el que debe decidir, en función de las circunstancias puestas de manifiesto en el procedimiento, si procede acceder al embargo de la vivienda y si ha de hacerse con o sin notificación al cónyuge del deudor titular.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de septiembre de 2013.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

11064 *Resolución de 20 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña I. S. R. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, don Salvador Guerrero Toledo, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo.

Hechos

I

Por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sanlúcar la Mayor se dicta auto de fecha 14 de octubre de 1997, recaído en expediente de reanudación del tracto sucesivo promovido por don M. V. R. y doña I. S. R., y relativo a dos fincas de naturaleza rústica, registrales números 6.485 y 6.488. Del testimonio del auto resulta que dichos señores adquirieron las fincas de sus anteriores titulares, don M. V. B. y doña J. E. D., fallecidos, en virtud de contrato verbal de compraventa celebrado hace más de diez años. Del testimonio resulta que fueron citados los hijos y herederos de los titulares registrales. También consta que, presentado en su día dicho testimonio, fue denegada su inscripción por calificación de 6 de febrero de 1998, al entender el entonces registrador que habiendo adquirido los promotores del titular registral, no existía tracto sucesivo interrumpido.

Del contenido del Registro resulta que las registrales números 6.485 y 6.488 constan inscritas a nombre de don M. V. B., casado con doña J. E. D., para su sociedad de gananciales.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número uno Calificación registral n.º 191/2013 Documento: Expediente de dominio para reanudación de tracto sucesivo. Fecha del documento: Testimonio judicial de fecha 17 de Abril de 2013, que contiene Auto de fecha 14 de Octubre de 1997. Autoridad: Juzgado de Primera Instancia número dos de Sanlúcar la Mayor. Expediente: 280/95-J Fecha de presentación: 29 de mayo de 2013. Presentante: M. C. L. Entrada: 1.772 Asiento: 657 Diario: 235. Incidencias: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente calificación, en base a lo siguiente: Hechos: No es el medio apropiado para rectificar el Registro, si no existe una auténtica interrupción del tracto, al haber adquirido los promotores del expediente directamente de los titulares registrales. Fundamentos de Derecho: Ley Hipotecaria, artículos 18, 20, 40 y 201; Reglamento Hipotecario, artículo 100. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 30 de Mayo de 1988, 15 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero y 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril y 15 de noviembre de 2003, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 24 de febrero de 2006, 14 de junio de 2007, 22 de diciembre de 2010, y 6 de febrero de 2012, entre otras, que no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor ha adquirido directamente del titular registral, incluso cuando adquirió de sus herederos (Resolución de 15 de noviembre de 2003). La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente [cfr. art. 40.a)] de la Ley Hipotecaria). El auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor y ello por una triple razón: a) porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado, dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral, se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha intervenido necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento o, como ocurre en el presente caso, sus herederos, y de ahí que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y, c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro, se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado, o incluso, en un acuerdo verbal, cuya fehaciencia no se acredita. Lo procedente para hacer constar en el Registro la titularidad de los promotores es la elevación a público (voluntaria o en procedimiento declarativo) de la venta que los titulares registrales realizaron a favor de los promotores. Parte dispositiva: A la vista de las causas impositivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: 1) Denegar la inscripción del documento presentado, en tanto en cuanto, no se rectifiquen o subsanen los errores advertidos. 2) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles

desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 3) Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (art. 323 Ley Hipotecaria). Esta calificación negativa (...) Sanlúcar la Mayor, a trece de junio de dos mil trece. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: Salvador Guerrero Toledo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. S. R. interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 20 de junio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el procedimiento se ha llevado a cabo con todas las garantías consideradas necesarias por la magistrada y en el que los herederos de los titulares registrales fueron demandados; Que no compete al registrador calificar ni los fundamentos ni los trámites del procedimiento que ha motivado el testimonio presentado a inscripción; Que la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado que la interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral haya sido parte o haya tenido posibilidad de intervención, lo que resulta en el supuesto presente en que los herederos de los titulares fueron debidamente citados; Que se cumplen todos los requisitos exigidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado y, como ha afirmado su Resolución de 27 de julio de 2010, no puede convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, pues sólo hay indefensión cuando hay un llamamiento genérico a herederos indeterminados y no cuando resulte que el juez ha entendido suficiente la legitimación pasiva; y, Que hay una extralimitación de la calificación registral cuando afirma que la presunción registral no puede verse vulnerada por el procedimiento judicial, citando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2001.

IV

El registrador emitió informe el día 15 de julio de 2013, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, no realizó alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; 9, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1995, 18 de enero de 2001, 23 de septiembre de 2003, 6 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 y 8 de enero de 2013.

1. Nuevamente se plantea en este expediente una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en multitud de ocasiones. En concreto, versa su objeto en si puede o no acceder al Registro un testimonio de auto aprobatorio de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo habida cuenta que sus promotores adquirieron de los titulares registrales. Iniciado el expediente y ante su fallecimiento se citó a sus hijos y herederos.

2. El recurso no puede prosperar. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. art. 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y, c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. arts. 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando

efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

3. Es cierto, como señala la recurrente, que este Centro Directivo ha afirmado en ocasiones que dicha doctrina debe matizarse en determinados casos. Ahora bien no concurren en el supuesto que da lugar a la presente ninguna de las razones que ha llevado al Centro Directivo a aplicar una doctrina distinta a la señalada. Efectivamente, no estamos ante un supuesto (como el contemplado por la Resolución de 23 de septiembre de 2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente. Tampoco se está ante el supuesto (Resoluciones de 22 de mayo de 1995 y 7 de diciembre de 2012) de que en el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente. Por el contrario, en el momento de iniciarse el expediente que da lugar a la presente, los promotores, que habían adquirido de los titulares registrales, tenían acción contra ellos para elevar a público el contrato realizado. Nada cambia el fallecimiento de los titulares registrales pues la obligación de elevar a público corresponde a sus herederos contra los que debió dirigirse la oportuna acción. Estamos en definitiva ante una adquisición llevada a cabo directamente de los titulares registrales y que, en consecuencia, debe documentarse debidamente para acceder a los libros del Registro de conformidad con las reglas más arriba precisadas.

4. No pueden acogerse las pretensiones de la recurrente que, de aceptarse, convertirían la excepción en norma y ésta en excepción. Ciertamente, no puede acogerse el argumento de que existe una exigencia formal excesiva pues la aplicación de la regla general de documentación pública para llevar a cabo la inscripción, al ser regla general consagrada por el ordenamiento, no implica exceso alguno. A falta de transmisiones intermedias concurren las circunstancias generales, no existe excepcionalidad y se aplican las previsiones del ordenamiento (Resoluciones de 6 de febrero y 19 de septiembre de 2012 y 8 de enero de 2013).

Tampoco cabe confundir el supuesto de hecho con otros distintos en los que habiendo adquirido los promotores de personas diferentes de los titulares registrales (y no de éstos como en el caso presente) este Centro Directivo ha entendido que existe auténtica interrupción de tracto a los efectos de la formalización de expediente (Resoluciones de 23 de septiembre de 2003 y 1 y 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012). Como puso de relieve la Resolución de 15 de noviembre de 1990 «no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme art. 285.III del Reglamento Hipotecario)», circunstancia que no se acomoda a los hechos de la presente.

Tampoco es aceptable la pretensión que afirma que el registrador se extralimita en su función porque habiendo sido citados los herederos de los titulares registrales la relación procesal escapa del ámbito de su calificación. Y no puede ser aceptada porque no es esta la cuestión debatida. No estamos ante una cuestión de calificación de la relación jurídico procesal sino ante un supuesto en el que, por no existir rotura de tracto sino falta de aportación de la documentación prevista en el ordenamiento, lo trascendente es que no se ha respetado el cumplimiento de la regla general sobre documentación de transmisiones de titularidades registrales a efectos de procurar una nueva inscripción. No puede en consecuencia ser traída a colación la doctrina de este Centro Directivo sobre calificación de documentos judiciales cuando ha sido demandada una herencia yacente, cuestión que nada tiene que ver con lo anterior. No puede en definitiva confundirse la doctrina de esta Dirección General en relación a la posible indefensión del titular registral con el supuesto de falta de aportación de la documentación prevista legalmente para coordinar el contenido del Registro con la realidad extrarregistral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 30 -

11065 *Resolución de 20 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Almendralejo, por la que se suspende la anotación preventiva de embargo ordenada en mandamiento judicial. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don F. M. M., en representación como apoderado de la sociedad «Extremadura Distribución de Cervezas, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Almendralejo, don Ricardo José Nieves Carrascosa, por la que se suspende la anotación preventiva de embargo ordenada en mandamiento judicial.

Hechos

I

En mandamiento dictado el 21 de marzo de 2013 por doña M. E. A. M., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Don Benito, dimanante del Procedimiento de Ejecución Provisional número 100/2012 seguido a instancia de la sociedad «Extremadura Distribución de Cervezas, S.A.», contra la entidad «Hartizza Construcciones y Proyectos, S.A.», se ordena anotar preventivamente el embargo acordado en la misma fecha, mediante decreto que se inserta, sobre la finca registral 41.999 del término municipal de Almendralejo, propiedad de esta última.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Almendralejo el día 24 de abril de 2013, fue objeto de la siguiente calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación global del documento presentado el día 24/04/2013, bajo el asiento número 13, del diario 223 y número de entrada 2657, que corresponde al mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Don Benito, procedimiento Ejecución Provisional número 100/2012 a instancia de Extremadura Distribución de Cervezas, S.A. frente a Hartizza, Construcciones y Proyectos, S.A., de fecha 21/03/2013; y del documento presentado el día 10/05/2013, bajo el asiento 740, del diario 223 y número de entrada 3009, que corresponde al mandamiento expedido por el Juzgado de lo Mercantil número 1 de Badajoz, procedimiento Declaración Concurso número 56/2013 de la entidad mercantil Hartizza Construcciones y Proyectos, S.A., de fecha 19/03/2013. Ha resuelto denegar la práctica de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Se presenta en este Registro el documento arriba referenciado, en el que en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Don Benito se siguen autos de ejecución provisional número 100/2012, seguidos a instancia de Extremadura Distribución de Cervezas, S.A. contra Hartizza Construcciones y Proyectos, en reclamación de veinticuatro mil quinientos noventa y un euros de principal mas accesorias, se ordena se tome anotación preventiva de embargo sobre la finca número 41.499 del término municipal de Almendralejo no se practica la anotación de dicho documento por el siguiente defecto: Defecto Respecto de la finca 41.499 de esta ciudad, cuyo titular registral es Hartizza Construcciones y Proyectos, S.A., ha sido declarado el concurso de dicha entidad con fecha anterior 15/03/2013 (fecha del Auto declarando el concurso dictado por la Magistrada Juez del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Badajoz, Sra. Sara Vila) a la fecha 21/03/2013 (fecha del mandamiento que se ordena practicar anotación preventiva de embargo sobre dicha finca por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Don Benito en los relacionados autos)». Fundamentos de derecho artículo 55 de la Ley Concursal en su redacción dada por la Ley 38/2011 de 10 de octubre. «Declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor». Artículo 21.2 de la Ley Concursal. «El Auto producirá sus efectos de inmediato, abrirá la fase común de tramitación del concurso, que comprenderá las actuaciones previstas en los cuatro primeros títulos de esta Ley, y será ejecutivo aunque no sea firme. En consecuencia se deniega la anotación del presente documento por el defecto arriba expresado. Contra esta calificación (...). Almendralejo, a catorce de mayo del año dos mil trece. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Ricardo José Nieves Carrascosa». La calificación fue notificada al presentante y al Juzgado con fecha 6 de junio de 2013.

III

Contra la citada nota de calificación, don F. M. M., en representación como apoderado de la sociedad «Extremadura Distribución de Cervezas, S.A.», según acredita mediante escritura pública de elevación de acuerdos sociales otorgada ante la notaria de Villanueva de la Serena, doña Paloma Mozo García, el 19 de julio de 2001, interpone recurso mediante escrito de fecha 1 de julio de 2013 presentado el mismo día de conformidad con el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común en el Registro Único de la Junta de Extremadura, en el que resumidamente alega: Que para denegar una anotación de embargo debe haber sido practicada previamente la anotación o inscripción de la declaración del concurso, lo que en este caso no se había producido, infringiéndose lo dispuesto en el artículo 24.4 de la Ley Concursal. Hace constar además que la sociedad concursada mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2013 al que acompañó el auto de declaración de concurso, solicitó la suspensión del procedimiento y la nulidad de actuaciones, el procedimiento se suspende en virtud de decreto de 9 de abril de 2013, conforme al artículo 568 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, habiéndose desestimado por el Juzgado la última petición y que el crédito ha sido reconocido por la administración concursal, acompañándose la documentación justificativa de estos extremos.

IV

El registrador emite su informe con fecha 9 de julio, en el que destaca la diferente aplicación de los artículos 24, y 55 de la Ley Concursal, siendo el primero de ellos de aplicación cuando la situación concursal consta en el registro, y el

último aun antes de practicarse la anotación o inscripción, de forma que al calificar conjuntamente los dos documentos presentados se impone, en atención a la competencia exclusiva del juez concursal el cierre del registro a la anotación de embargo de fecha posterior a la declaración de concurso. Así mismo señala que los documentos relativos a la suspensión del procedimiento y admisión del crédito a que se refiere el recurrente no fueron presentados al tiempo de la calificación por lo que debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Mantiene su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2, 17, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 8, 21, 23, 24 y 55 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; las Sentencias del Tribunal Supremo –Sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia– 10/2006, de 22 de diciembre, 2/2008, de 3 de julio y 5/2009, de 22 de junio así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio y 2 de octubre de 2009, 7 de junio de 2010, 6 de octubre de 2011, 8 de septiembre de 2012 y 9 de abril y 11 de julio de 2013 (art. 55 de la Ley Concursal), y de fechas 8 y 14 de noviembre de 1990, 12 de abril de 1991, 25 de marzo y 1 de abril de 2000 y 26 de enero, 16 de febrero, 18 de abril y 4 de mayo de 2012 (concurso y situación personal del deudor).

1. Como cuestión procedimental previa, los documentos relativos a la suspensión del procedimiento y admisión del crédito a que se refiere el recurrente no fueron presentados al tiempo de la calificación por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso planteado.

2. Es objeto de este expediente dilucidar si un mandamiento por el que se ordena practicar anotación preventiva de un embargo decretado en fecha posterior (21 de marzo de 2013) a un auto de declaración de concurso de acreedores (15 de marzo de 2013) pero presentado antes que este, puede o no producir la extensión del correspondiente asiento registral.

3. Si bien es cierto que, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo, es regla general que el registrador no puede tomar en consideración documentos presentados con posterioridad si con ello se desnaturaliza el principio de prioridad, esta doctrina no juega respecto de documentos que sólo afectan a la situación subjetiva del otorgante del documento, como el concurso de acreedores, pues dichos documentos no entran en conflicto objetivo con documentos relativos al dominio o derechos reales, sino que, al contrario, posibilitan una calificación más adecuada a la legalidad, a la vista de la capacidad de los otorgantes.

Como ha señalado esta Dirección General (Resoluciones de 26 de enero, 16 de febrero y 4 de mayo de 2012) la declaración del concurso no constituye propiamente una carga específica sobre una finca o derecho, sino que hace pública la situación subjetiva del concursado en cuanto al ejercicio de las facultades de administración y disposición sobre sus bienes y en cuanto a la ejecución judicial o administrativa sobre los mismos, obligando al registrador a calificar los actos cuya inscripción se solicite a la luz de tal situación, teniendo siempre en cuenta las fechas del auto de declaración del concurso y la del acto cuya inscripción se solicita, sin que se produzca el conflicto de prioridad que resuelve el artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Además si el registrador, como ya ha declarado este Centro Directivo, en ejercicio de sus funciones para calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido, puede y debe acudir por iniciativa propia a los medios que le permitan comprobar la situación concursal y determinar cuál es la fecha de declaración del concurso, más aún, deberá tener en cuenta los documentos que obren presentados en su propio Registro.

4. En cuanto al efecto de la constancia registral de la situación concursal hay que señalar que el régimen de intervención o suspensión de las facultades del concursado no nace con la inscripción o anotación del auto, sino que es eficaz desde la fecha del auto de declaración del concurso, «que producirá sus efectos de inmediato... y será ejecutivo, aunque no sea firme» (art. 21.2 de la Ley Concursal), con independencia del conocimiento que de él tengan los otorgantes y de que se haya dado o no al auto la publicidad extraregstral y registral prevista en los artículos 23 y 24 de la Ley Concursal. Este último artículo establece los efectos posteriores y específicos que se producen como consecuencia de la constancia de la declaración concursal en el ámbito registral pero en ningún modo altera la eficacia de tal declaración.

Desde el momento de la declaración, los actos que tienen por objeto bienes integrados en el patrimonio del concursado deben ser calificados de conformidad con las restricciones impuestas por el auto de declaración del concurso. Y desde ese momento «no podrán iniciarse ejecuciones singulares, judiciales o extrajudiciales, ni seguirse apremios administrativos o tributarios contra el patrimonio del deudor. Hasta la aprobación del plan de liquidación, podrán continuarse aquellos procedimientos administrativos de ejecución... y las ejecuciones laborales... (art. 55 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal)».

5. Finalmente debe señalarse como consecuencia de lo anterior la competencia del juez de lo Mercantil encargado del concurso, para conocer de todas las incidencias de la ejecución. En efecto, es principio del Derecho concursal que el conjunto de relaciones jurídico patrimoniales del concursado quedan sujetas al procedimiento de concurso (art. 8 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal).

Como señala la Exposición de Motivos de dicha Ley, «el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos».

El artículo 55 de la Ley Concursal refuerza la competencia exclusiva del juez del concurso al impedir y paralizar las

ejecuciones singulares que puedan estar tramitándose sin su conocimiento.

Por lo tanto el registrador actuó acertadamente al calificar de forma conjunta los documentos presentados y consecuentemente al aplicar el artículo 55 de la Ley Concursal cerrando el registro a la anotación de embargo decretado en posterior fecha.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 31 -

11066 *Resolución de 20 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 5, por la que se rechaza la expedición de la información solicitada. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don A. A. A., en nombre y representación de «Valtecnic, S. A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 5, don Francisco Javier Gómez Gállico, por la que se rechaza la expedición de la información solicitada.

Hechos

I

Por la sociedad «Valtecnic, S. A.», se solicita telemáticamente del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 5 determinada expedición de información registral por medio de nota simple informativa.

II

Presentada la referida solicitud en el Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Las Palmas número cinco; de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria pongo en su conocimiento que la petición de nota informativa, solicitada con fecha veintiocho de junio de dos mil trece, por Valtecnic SA., presentado telepáticamente con el número de solicitud, 65720482 ha sido calificada por don Francisco Javier Gómez Gállico registrador de la Propiedad número cinco de Las Palmas: Hechos: 1.–Presentada en esta Oficina de forma telemática el día veintiocho de junio de dos mil trece, la correspondiente solicitud de nota simple número 65720482, por la que la entidad Valtecnic, S. A., solicita información en los términos expresados en la solicitud de referencia, sin que se identifique el solicitante por cuya cuenta actúa. Fundamentos de Derecho: Artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario: Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido, y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa. Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro. Por tanto: Respecto a las personas o entidades cuya actividad profesional o empresarial lleve consigo la necesidad de obtener información registral, como las entidades financieras, profesionales del Derecho, gestores, procuradores agentes de la propiedad inmobiliaria, auditores de cuentas, graduados sociales, informadores comerciales y otros similares (art. 332.3 del RH), no gozan de presunción de legitimidad sino sólo de presunción de encargo por cuenta del solicitante, por lo que siempre han de manifestar el interés legítimo alegado y cuando actúen por encargo de otros, además, deben indicar la identidad del solicitante por cuya cuenta actúen. Además, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 17 de febrero de 1998, apartado Sexto, exige: Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años. En consecuencia, no habiéndose identificado al solicitante, deniego la expedición de la nota simple solicitada. La anterior nota de calificación negativa (...) Las Palmas de Gran Canaria, veintiocho de junio de dos mil trece.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. A., en nombre y representación de «Valtecnic, S. A.», interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 3 de julio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que la mercantil «Valtecnic, S. A.», está homologada por el Banco de España como empresa de tasación a efectos del mercado hipotecario; Que, en ejercicio de su actividad, precisa la obtención de información registral; Que las solicitudes de información se han llevado a cabo en la forma indicada por el Registro; Que la exégesis que se realiza del artículo 332.2 del Reglamento Hipotecario no es conforme con la mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 16 de septiembre de 2011; Que se da por sentado que de la nota resulta que «Valtecnic, S. A.», cuenta con interés legítimo para solicitar la información; Que, determinada dicha legitimidad y de conformidad con la Resolución citada, cuando el interés es indirecto se debe acreditar el encargo de tercero, salvo la dispensa contenida en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario; Que, en consecuencia, una sociedad homologada que es una de las sociedades relacionadas en dicho precepto está excusada de identificar a la persona en cuyo nombre actúa; y, Que no es aplicable la previsión de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 porque, constando los datos de la sociedad de tasación, no se da incumplimiento alguno.

IV

El registrador de la Propiedad accidental, don Miguel Crespo González, tras la oportuna instrucción, emitió informe, ratificando la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012 y 24 de enero, 1 de abril y 4 de julio de 2013.

1. La única cuestión que se debate en este expediente se refiere a si es exigible, a quien solicita la expedición por parte del registrador de determinada publicidad formal, que identifique la persona interesada en obtener la información. Más específicamente la cuestión debatida versa sobre si es preciso identificar a la persona por cuya cuenta se actúa cuando el solicitante es una sociedad dedicada profesionalmente a una actividad relacionada con el mercado hipotecario.

A juicio del registrador en este supuesto debe identificarse debidamente al destinatario último de la información mientras que el recurrente entiende que basta con que consten sus propios datos de identificación.

2. El recurso no puede prosperar habida cuenta de la regulación legal y de la dilatada doctrina al respecto de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que tiene declarado que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

Ciñéndonos a este último aspecto, por ser el único de interés en este expediente (pues si bien la nota del registrador hace referencia a la cuestión del interés legítimo basa su negativa exclusivamente en la falta de identificación del destinatario de la información), es preciso recordar que es doctrina reiterada de esta Dirección General lo siguiente:

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales. Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal». Este precepto, incorporado por la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación tuvo la finalidad, como recoge su Exposición de Motivos, de «acomodar las obligaciones profesionales de los Registradores de la Propiedad a la normativa sobre protección al consumidor y sobre condiciones generales, adecuando a las mismas y a la legislación sobre protección de datos las labores de calificación, información y publicidad formal».

Esta adecuación obedece a las exigencias derivadas del contenido de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal cuyo artículo 4 establece que: «1. Los datos de carácter personal sólo se podrán recoger para su tratamiento, así como someterlos a dicho tratamiento, cuando sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se hayan obtenido. 2. Los datos de carácter personal objeto de tratamiento no podrán usarse para finalidades incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos». Dicho precepto, sustancialmente idéntico a su precedente (art. 4 de la Ley Orgánica 5/1992, de 29 de octubre) ha dado lugar, como se verá, a una dilatada doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») si bien la preocupación por cohonestar la necesaria finalidad de facilitar el acceso a la información del contenido de los libros

registrales con su seguridad, integridad y conservación ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 e Instrucción de 5 de febrero de 1987).

3. Como ha reiterado este Centro Directivo (por todas, Resolución de 4 de julio de 2013) en aplicación de la doctrina del Tribunal Constitucional al respecto (vid. «Vistos»), la aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes».

4. En aquellos supuestos en que la solicitud de información no sea acorde con la finalidad propia de la institución registral (vid. Instrucción de 17 de febrero de 1998), es preciso el consentimiento específico del titular del dato solicitado sin el cual no es posible su cesión a terceros. Pero fuera de estos supuestos corresponde al registrador de la propiedad, y en su caso al registrador Mercantil, en el ámbito de su competencia y ejercicio profesional velar por la salvaguardia de los derechos que al titular registral confiere la legislación sobre protección de datos y, en concreto, de su derecho a tener cumplido conocimiento de la persona o personas que solicitan información sobre el contenido de los asientos de que es titular o en los que aparecen datos relativos a su persona o bienes.

Es una constante en la doctrina de esta Dirección General el reconocimiento de dicho deber de los registradores y así, si en la ya antigua Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 se afirmaba: «Los registradores podrán, cuando las circunstancias así lo aconsejen, establecer algún tipo de control de la identidad de los que soliciten la manifestación de los libros del Registro, de manera que quede en la oficina información de los que, cada día, hayan examinado dichos libros», en la posterior Resolución-Circular de 12 de junio de 1985 se afirma que «los registradores, cuando las circunstancias lo aconsejen, establecerán el tipo de control que estimen oportuno sobre la identidad y datos personales de quienes soliciten la manifestación de los libros del Registro...».

La obligación de los registradores, que pierde toda condicionalidad en la Instrucción de 5 de febrero de 1987: «Los registradores establecerán...», es reiterada y perfilada en la posterior de 1988: «Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años».

La exigencia del cumplimiento de este deber de identificación por parte de la Dirección General no se hace en vacío pues con independencia de la legislación específica sobre protección de datos, la propia Ley Hipotecaria vigente, desde su primera redacción, ha limitado la expedición de publicidad a «las personas que tengan interés» excluyendo consecuentemente de la publicidad a quien no se identifique debidamente. Con toda claridad en la actualidad y, en el ámbito de las solicitudes ajustadas a modelos informáticos, el artículo 222 bis exige la identificación del solicitante que el Reglamento Hipotecario en su artículo 332.3 y 9 entiende exigible, de conformidad con lo hasta ahora visto, para toda solicitud de información.

5. En nada desvirtúa lo anterior la argumentación del recurrente que afirma que, en caso de actuación por cuenta de tercero, la exigencia de identificación se refiere exclusivamente a la persona que realiza la solicitud con exclusión de la identificación de la persona por cuya cuenta se actúa. El recurrente basa su postura en que el artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispensa de los requisitos de acreditación de mandato e identificación del mandante en los supuestos recogidos en el mismo. Una lectura atenta del artículo 332 del Reglamento Hipotecario lleva sin embargo a la conclusión contraria pues claramente distingue la exigencia de identificación de la persona por cuya cuenta se actúa con la exigencia de acreditación: «Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa» dispensando únicamente de aquélla cuando el solicitante sea una de las personas relacionadas con el tráfico que el mismo precepto señala: «Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como...».

Dicho texto tuvo como finalidad, expresamente declarada por la Exposición de Motivos del Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, de incorporar al Reglamento las exigencias derivadas de la legislación especial de protección de datos por lo que si de la misma resulta el derecho del titular de los datos a tener conocimiento de la persona que demanda información al respecto es claro que la dispensa no se puede referir a este aspecto.

6. A la misma conclusión llegamos si atendemos al origen del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario que no hizo sino incorporar al texto reglamentario lo que venía siendo una asentada doctrina de este Centro Directivo en materia de organización y funcionamiento de los Registros. La Resolución-Circular de 8 de abril de 1983 distinguió en sus dos acuerdos la cuestión de la identidad del solicitante y la cuestión de la acreditación del encargo recibido en las solicitudes de información por cuenta de tercero. Cuando la posterior Resolución-Circular de 12 de junio de 1985 dispensa de la exigencia de acreditar el encargo a «profesionales del Derecho, oficinas públicas y entidades financieras» lo hace estrictamente en cuanto a ese punto concreto dejando incólume la exigencia de identificar debidamente a las personas que solicitan la información. Cuando las posteriores Instrucciones de 5 de febrero de 1987 y 17 de febrero de 1998 amplían los supuestos de exención de justificación del encargo a otras personas o entidades lo hacen dejando completamente al margen la exigencia de la identificación del solicitante. Como pone de relieve la Instrucción de 1998: «Las solicitudes de publicidad formal

quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años».

No es posible mantener, como hace el escrito de recurso, que en las solicitudes de información por cuenta de tercero, el artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario da el mismo trato a la cuestión de la acreditación del encargo (que dispensa en los supuestos que contempla) que a la cuestión de la identificación de la persona por cuya cuenta actúa (que no se dispensa en ningún caso). La Resolución de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2011 que cita en su apoyo el recurrente no hace sino confirmar lo hasta ahora expuesto.

7. Si las anteriores consideraciones no fuesen suficientes por sí solas, existen fuertes motivos para entender que la persona del mandante debe ser debidamente identificada. De otro modo, el derecho que al titular de los datos personales reconoce la legislación especial de conocer quién está solicitando información quedaría desvirtuado. Si como resulta de los párrafos anteriores el contenido del derecho consiste, en este punto, en poder acceder a los datos de identidad, domicilio y número de identificación de quien ha solicitado información sobre sus propios datos, es absolutamente insuficiente que dicha información se refiera a quien ha actuado como mandatario y que, por tanto, carece de interés directo. De otro modo la apreciación que del interés legítimo se haga y su conformidad con la utilización última de los datos obtenidos para fines adecuados a su obtención quedaría fuertemente comprometida en detrimento del derecho del titular registral.

Esto es así porque el derecho que al titular de los datos personales se le reconoce es un derecho inmediato que se puede y tiene que hacer efectivo a su requerimiento por quien está obligado a proporcionárselo que no es otro que el registrador en cuanto titular del archivo. La pretensión del recurrente de que es el mandatario el que debe proporcionar dicha información implica una violación directa de este derecho pues desconoce que es el registrador quien tiene que responder ante el titular de los datos y a quien se puede dirigir legítimamente en reclamación de la identidad del destinatario final, lo que resulta imposible si carece de la información que aquél tiene derecho a conocer.

En definitiva, no puede confundirse la finalidad de la norma, que no es otra que facilitar la actuación de solicitantes de información por cuenta de terceros que, por su carácter de actores del mercado están dispensados de acreditar el mandato recibido, con el derecho que corresponde al titular de datos personales a saber quién está solicitando información de los mismos, derecho que debe quedar salvaguardado en cualquier caso de acuerdo con la interpretación que nuestro Tribunal Constitucional ha hecho del contenido del derecho fundamental contemplado en el artículo 18.4 de la Constitución Española.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 32 -

11067 *Resolución de 23 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Álora, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don Francisco José Vargas Ramos, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pizarra, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga, don José Ramón Recatala Moles, el día 26 de diciembre de 2012, número 4.065 de protocolo, don Francisco José Vargas Ramos, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pizarra, y en representación de esta entidad local, vende a don A. Q. H., doña M. L. S. M. y doña M. H. M., que compran y adquieren, los dos primeros dos terceras partes indivisas para su sociedad de gananciales, y la última una tercera parte indivisa para sí, de la finca registral número 8.003 del citado término municipal.

II

La citada escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Álora el día 26 diciembre de 2012, asiento 486 del Diario 135, y tras sucesivas calificaciones y subsanaciones, fue de nuevo calificada negativamente

el día 24 de abril de 2013, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «(...) Hechos Primero.—Autorizándose en el expediente administrativo la adjudicación de un inmueble a favor de sus ocupantes, don A. Q. H. y doña M. H. M., se formaliza sin embargo la venta de dicha finca a favor, además y respecto de una tercera parte indivisa, de doña M. H. M., en quien, al parecer, no concurre la condición de ocupante. Junto a ello, no se justifica en el expediente la concurrencia de razones excepcionales que determinen la conveniencia de la venta directa a favor de los adjudicatarios del inmueble. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho: I. Conforme al artículo 21, de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en la redacción dada al mismo por la disposición final primera de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, "el procedimiento de adjudicación directa para la enajenación de bienes patrimoniales se aplicará cuando se dé algunos de los siguientes supuestos: (...) k) Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble". Exigiendo de este modo el precepto la concurrencia de dos elementos distintos, como requisitos de validez de la adjudicación directa realizada por la Corporación municipal: (a) la condición de ocupante del adjudicatario del inmueble y (b) la concurrencia de razones excepcionales que justifiquen la conveniencia de la adjudicación del mismo inmueble en favor de aquél —intereses que, dados los fines constitucionales de la propia Administración (cfr. arts. 103.1 de la Constitución, 3.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 6.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), deben tener carácter público, al margen, por tanto, del beneficio o interés particular del concreto ocupante-adjudicatario—. Por lo que, de este modo, la simple ocupación del inmueble, aun cuando pudiera deducirse de dicha ocupación la necesidad o conveniencia particular del ocupante, no permite realizar la adjudicación directa en favor de éste, mientras no se acredite racionalmente, dentro del expediente y junto al hecho desnudo de la ocupación, la concurrencia de circunstancias excepcionales que determinen la conveniencia de tal adjudicación. Sin que, a tales efectos, pueda concluirse que la simple existencia de una ocupación ilegítima del inmueble, de carácter ilícito —dada la falta de título del ocupante— y simplemente consentida por la ausencia de debida oposición por parte de la Corporación Municipal, pueda servir para justificar la adjudicación directa del inmueble indebidamente ocupado a favor de su detentador; sobre todo, cuando dicha ocupación, como sucede en el presente caso, por la deficiencia tanto del título posesorio, como del carácter de la posesión y del tiempo de su duración, no ha atribuido derecho alguno al ocupante sobre la propiedad del inmueble (cfr. arts. 1940 y ss. del Código Civil). En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante, al Ayuntamiento de Pizarra y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Áhora, a veinticuatro de abril de dos mil trece (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador). La presente nota de calificación (...)».

Con fecha 18 de mayo de 2013 se recibió en el Registro certificación expedida por don J. R. G. C., Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Pizarra, de fecha 16 de mayo de 2013, con el visto bueno del Alcalde, a fin de subsanar los citados defectos. Con fecha 3 de junio de 2013 se reitera la anterior nota de calificación desfavorable extendida el 24 de abril de 2013, puesto que a pesar de haber quedado subsanado el primero de los defectos señalados en dicha nota de calificación, no se subsana el segundo, reiterándolo en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Áhora Visto por el Registrador de la Propiedad de Áhora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 51.586/2012, iniciado como consecuencia de la presentación telemática en el mismo Registro, por don José Ramón Recatala Moles, de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. El documento objeto de la presente calificación, copia autorizada electrónica, otorgada ante el Notario de Málaga, don José Ramón Recatala Moles, el día 256 de diciembre de 2012, protocolo 4065, fue presentado telemáticamente por el propio notario a las 15:52 horas del mismo día, asiento 486 del Diario de Presentación número 135, habiéndose suspendido la calificación, con igual fecha, por falta de pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Con fecha 31 de enero de 2013, don F. M. A. aportó, por mensajería, copia del título calificado en unión de las cartas de pago del citado Impuesto, obteniendo posteriormente el título calificación desfavorable con fecha 13 de febrero de 2013. Con fecha 12 de abril de 2013 se aportó instancia suscrita por don Francisco José Vargas Ramos, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pizarra, de fecha 8 de abril de 2013, a la que se acompaña: Providencia de la Alcaldía de inicio de expediente y memoria justificativa para la enajenación de la vivienda sita en (...) Pizarra; notas simples de la finca registral objeto de enajenación; Informe sobre la valoración pericial de los bienes; Informe del Secretario-Interventor; Resolución de la Alcaldía 423/2012, aprobando el pliego de condiciones; Pliego de condiciones y Resolución de adjudicación directa 424/2012, de la cual resultaron nuevos defectos, los cuales fueron reseñados en la correspondiente nota de calificación desfavorable, extendida con fecha 24 de abril de 2013. Con fecha 18 de mayo de 2013 se aportó certificación expedida por don J. R. G. C., Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Pizarra, de fecha 16 de mayo de 2013, con el visto bueno del señor Alcalde, en la que se justifica la adjudicación directa de la edificación (determinada «vivienda para maestros» unifamiliar, compuesta de dos plantas, de 209 metros cuadrados construidos, la cual aparece registralmente libre de cargas —si bien se halla negocialmente sujeta a reversión en favor del Iara, para el caso de que el bien no sea destinado al fin para el cual fue cedido gratuitamente por dicha entidad— por un precio de adjudicación de 38.073,93 euros —o sean, 182 euros por metro cuadrado construido— sobre la existencia de "dificultades socioeconómicas" de los ocupantes del mismo inmueble "para tener acceso a la vivienda", dado que "tienen menores o

personas mayores a su cargo"; aduciendo por tanto como razones excepcionales para dicha adjudicación directa en favor de los ocupantes del inmueble, además de la propia ocupación del mismo por los adjudicatarios, la percepción por el conjunto de los ocupantes de la vivienda (en total cuatro adultos y un menor) de ingresos que se reputan escasos, pero que, en realidad, resultan muy superiores al salario medio bruto español. Razones todas ellas, por tanto, relativas a la necesidad o conveniencia particular del ocupante, que resultan ajenas al interés de carácter público y objetivo que ha de regir la actuación de la Corporación municipal. Un elemento esencial de validez del acto administrativo que el registrador debe calificar, pues, como afirma de forma reiterada la Dirección General de los Registros y del Notariado, "dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las Leyes y Reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980)»; por lo que «no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al Registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995; 27 de enero de 1998; 27 de marzo de 1999; 31 de julio de 2001; 31 de marzo de 2005; 31 de octubre de 2011, y 1 de junio de 2012)" –cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 2013–. Por lo que, a pesar de haber quedado subsanado el primero de los defectos alegados en la nota de calificación de fecha 24 de abril de 2013, continúa sin subsanar el segundo defecto contenido en la misma, acordándose en consecuencia la reiteración de la citada nota de calificación en cuanto al defecto consignado en el párrafo segundo del apartado primero, relativo a la falta de justificación en el expediente de la concurrencia de razones excepcionales, conectadas con el interés público, que determinen la conveniencia de la venta directa a favor de los adjudicatarios del inmueble; debiendo acompañarse a la notificación de la presente resolución, a tal fin, copia de la nota extendida. Notifíquese al presentante, a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, al Ayuntamiento de Pizarra y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Álorá, a tres de junio de dos mil trece (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador). La presente nota de calificación (...).

III

La anterior calificación fue recurrida por don Francisco José Vargas Ramos, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pizarra, mediante escrito sin fecha, que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Álorá el día 10 de julio de 2013, en el que se formulan las siguientes alegaciones: «(...) Hechos. Habiéndose presentado para su inscripción la escritura pública otorgada con el número de protocolo 4.065 de 26 de diciembre de 2012 del Notario autorizante don José Ramón Recatala Moles (...), en la que se enajena la titularidad de una vivienda sita en (...) municipio de Pizarra, inscrita en el Registro de la Propiedad de Álorá en el libro 88, tomo 742, folio 202, finca 8003, inscripción 1.ª, dicho Registro emite con fecha 13 de febrero de 2013 una nota de suspensión de la inscripción por tres motivos (...): No se acredita la notificación de la transmisión a la Consejería de Gobernación y Justicia. No se acredita el cumplimiento de los supuestos para el procedimiento negociado sin publicidad contenidos en el artículo 21 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. No se aporta autorización previa de la Consejería de Gobernación y Justicia conforme al artículo 16.1.º de la citada Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. El Ayuntamiento, con Registro de salida 966 de 10 de abril de 2013 (...) remite documentación de subsanación, adjuntando la preceptiva comunicación del expediente a la Consejería de Gobernación, como requirió el Registro. Además, en el mismo escrito, aclara este Ayuntamiento que el artículo 21 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía fue modificado por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, suprimiendo el procedimiento negociado y creando el de adjudicación directa, habiendo tramitado el Ayuntamiento la adjudicación por el apartado k) de dicho artículo que permite la adjudicación a los ocupantes. Por otro lado, se dio cuenta que, igualmente, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía suprimió las autorizaciones autonómicas de transmisión de inmuebles por parte del Ayuntamiento. Además, para aclarar cualquier posible omisión o carencia de datos, se remitió copia completa del expediente administrativo. El citado Registro de la Propiedad, emite nueva nota de suspensión de la inscripción con fecha 24 de abril de 2013 (...), por un doble motivo: En el expediente administrativo constan como adjudicatarios don A. Q. H. y doña M. H. M., habiendo suscrito además la escritura doña M. L. S. M., esposa del primero. No se acreditan las causas excepcionales para la adjudicación directa de la vivienda a los ocupantes de la misma, según el artículo 21 apartado k) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Con Registro de salida n.º 1395, de 16 de mayo de 2013, remite el Ayuntamiento nueva documentación (...), adjuntando certificación del Decreto de Alcaldía número 184/2013, de 16 de mayo, en el que se aprueba la documentación de subsanación del expediente, en base al Informe de la Trabajadora Social del Ayuntamiento de Pizarra, doña A. M. M. A., sobre y la situación social de los ocupantes. Con fecha 3 de junio de 2013, emite el Registro de la Propiedad nueva nota de calificación (...), dando por subsanado el primero de los requerimientos anteriores, pero no el segundo relativo a la excepcionalidad de adjudicación de la vivienda a los ocupantes conforme al artículo 21.k) de la Ley 7/1999, de 29 de

septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Fundamentos de Derecho. Primero.—Se interpone el presente recurso en virtud de los artículos 324 y siguientes del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Segundo.—Señala el Registrador en su calificación que los argumentos justificativos del Ayuntamiento para adjudicar la vivienda a sus ocupantes conforme al artículo 21.k) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que son «razones, todas ellas, relativas a la necesidad o conveniencia particular del ocupante, que resultan ajenas al interés de carácter público y objetivo que ha de regir la actuación de la Corporación municipal». Sobre el sometimiento de los actos administrativos al interés público, efectivamente, tanto el artículo 103 de la Constitución como el artículo 6.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local se establece que la Administración en general y la Local en particular sirven con objetividad los intereses generales y los intereses públicos encomendados. Pero como bien sostiene el profesor G. E. en su "Curso de Derecho Administrativo. Parte General", el interés público, lejos de estar siempre en contradicción del interés privado, no es necesariamente excluyente, sino que antes al contrario, en un gran número de ocasiones son complementarios. Añade dicho autor que es un error contraponerlos sin más, ya que el interés público es un elemento teleológico del Derecho Administrativo que informa toda la actividad de la Administración. Por lógica, cuando un ciudadano se relaciona voluntariamente de alguna forma con la Administración, lo hace por interés particular, lo que ocurre es que una Administración siempre debe actuar velando por el interés público, aunque con ello pueda beneficiar a los particulares. Resulta obvio decir, que gran parte de la actividad administrativa está dirigida a beneficiar a los particulares, ya que si no pudiera ser así, no existiría ni la actividad de otorgamiento de subvenciones, ni las contrataciones públicas, ni las promociones de viviendas protegidas de carácter social, ni tantas otras actuaciones. Lo que sí es necesario en todo caso es que dichos beneficios tengan además traducción en el interés general. Y dicho interés general se manifiesta a través del ejercicio de las competencias que cada Administración tiene atribuidas. Sobre este particular, como ya se dijo en el Decreto de Alcaldía 184/2013 de 16 de mayo, son competencias municipales tanto los servicios sociales como la vivienda, conforme a los artículos 25.2.k) y 25.2.j) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y a los artículos 9.2 y 9.3 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. Ante necesidades socioeconómicas de los ocupantes que allí residían desde hace ya muchos años, como se contrastó por el informe de la Trabajadora Social, el Ayuntamiento adjudicó directamente a los mismos la titularidad del inmueble. El interés público encomendado al Ayuntamiento quedó así salvaguardado por el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda y especialmente en materia de servicios sociales. El informe de la Trabajadora Social aclara las circunstancias socioeconómicas de las dos unidades familiares y emite informe favorable con respecto a la necesidad de la adjudicación de la vivienda, ya que en caso contrario pasarían a encontrarse en "situación de riesgo de exclusión social", figura muy delimitada en toda la legislación en materia de bienestar social. De no aceptarse tales planteamientos, sería como decir que ninguna Administración podría dar ningún tipo de ayuda social, puesto que sólo existiría en esos casos el interés particular económico de quien percibe el dinero, o que ninguna Administración podría adjudicar viviendas en alquiler social porque resultan los inquilinos especialmente beneficiados desde el punto de vista económico, ya que nunca cubrirán los costes de construcción, etc. El interés público, en materia de servicios sociales, debe entenderse como el objetivo de transformación en la mejora de las condiciones de vida para las colectividades y los individuos (P. V.). Y en este concreto expediente municipal, se articula mediante la adjudicación directa a unos ocupantes que lo son desde hace años y sobre los que un Técnico Municipal ha informado la necesidad de la vivienda y el riesgo de exclusión social. Además, la ocupación trae origen por ser los adjudicatarios esposa e hijo del último ocupante con título, quedando ellos como ocupantes tras el divorcio del matrimonio. Es decir, que la ocupación no se debe al uso de la fuerza ni al desprecio por la legalidad en materia del derecho de propiedad, sino que era una situación de hecho preexistente, sobre la cual no se llegó a hacer mención en el expediente administrativo por ser innecesario a juicio del Ayuntamiento, al considerar ya justificado el cumplimiento del artículo 21.k) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía. Por otra parte, el interés público ha quedado salvaguardado mediante la fijación de un precio de transmisión que en absoluto ha sido arbitrario, sino que se ha estipulado en base al Informe del Arquitecto Municipal, según consta en el expediente. Tercero.—Resulta chocante que se pongan en tela de juicio por el Registro de la Propiedad las apreciaciones dadas por la Trabajadora Social sobre los ingresos de los ocupantes y sus necesidades sociales. Dicho informe ha sido emitido por esta tras requerir documentación sobre los ingresos a los ocupantes, realizar una visita al hogar familiar, ver su modo de vida y realizar una entrevista, valorando sus necesidades y poniéndolas en relación con sus recursos. Tras recabar toda esa información, emitió su informe, que elabora con los conocimientos técnicos precisos adquiridos tras obtener el título universitario de Trabajador Social (antes Diplomatura, hoy título de Grado) y superar el correspondiente proceso selectivo en la Administración para dicho puesto. Una cosa es, como se afirma en el escrito de calificación, que el Registrador, dentro de los límites de su función, goce de una mayor libertad para calificar el documento administrativo que un juez y otra muy diferente es que esa mayor libertad le lleve a poder discutir un informe técnico emitido por una Trabajadora Social, careciendo de la titulación universitaria para ello y sin haber recabado la documentación ni haber visitado a la familia. Es tan sencillo como que, para discutir o rebatir un informe social de este tipo, debe realizarse por un técnico de la misma cualificación especializada. Por último sobre estos aspectos, en el escrito de calificación se afirma, refiriéndose a los medios económicos de los ocupantes que los "ingresos que se reputan escasos (por parte del Ayuntamiento) resultan muy superiores al salario medio bruto español". Y se dice sin citar ningún tipo de fuente, desacreditando las valoraciones de la Trabajadora Social, añadiéndose esto como motivación para denegar la inscripción. Pero no solo se desacredita sin ninguna otra referencia o fuente, sino que el dato además es incorrecto, puesto que el último salario bruto medio español aprobado por el Instituto Nacional de Estadística a la fecha del otorgamiento de la escritura

pública de compraventa, actualizado a 27 de septiembre de 2012, es de 22.790,20 euros.»

IV

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 8 de agosto de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 80 y 120 y disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; la disposición transitoria primera de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; los artículos 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 21 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; 52 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía; las sentencias del Tribunal Supremo de 15 de junio de 2002, 25 de enero de 2006 y 5 de enero de 2007; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 2004, 3 de enero y 18 de mayo de 2005, 13 de marzo y 27 de octubre de 2007, 25 de marzo de 2008, 13 de mayo de 2009, 8 de marzo de 2012, y 12 de junio de 2013.

1. En el presente recurso se plantea si es posible la enajenación directa de un bien patrimonial perteneciente a un Ayuntamiento, a través del denominado procedimiento de adjudicación directa previsto en el artículo 21 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía al amparo del supuesto previsto en su apartado k) que autoriza a utilizar dicho procedimiento «cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble». El registrador, tras la subsanación de otros defectos, mantiene la suspensión de la inscripción por entender que no ha quedado acreditada en este caso la concurrencia de las «razones excepcionales» que permiten acudir al procedimiento de enajenación directa.

2. Como cuestión previa debe recordarse que, no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. arts. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario dispone que «la calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro».

Como ha dicho anteriormente este centro directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), el registrador debe calificar –además de las formalidades extrínsecas, la competencia del órgano, el tracto sucesivo o los obstáculos del Registro– la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales de éste. Tratándose de los trámites del procedimiento, también se ha dicho que el registrador ha de calificar negativamente los documentos administrativos cuando estén desligados plenamente del procedimiento legalmente establecido. Esta calificación debe ponerse en inmediata relación con el artículo 62.1.e) de la Ley Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que sólo admite la nulidad de aquel acto producido en el seno de un procedimiento en el que la Administración Pública «ha prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido».

Se requiere, pues, que la omisión del procedimiento legalmente establecido o de un trámite esencial (este trámite no ha de ser cualquiera, sino esencial) sea ostensible. A tal fin, la ostensibilidad requiere que la ausencia de procedimiento o trámite sea manifiesta y evidente sin necesidad de una particular interpretación jurídica. En este sentido, como ha declarado este centro directivo (cfr. Resoluciones de 5 de noviembre de 2007, 8 de marzo y 28 de abril de 2012 y 12 de junio de 2013), compete al registrador analizar si el procedimiento seguido por la Administración es el legalmente establecido para el supuesto de que se trate; salvo que la Administración pueda optar, porque legalmente así esté previsto, entre distintos procedimientos, caso en que la elección de uno u otro es cuestión de oportunidad o conveniencia que el registrador no puede revisar. También le compete calificar si, en el marco del procedimiento seguido por la Administración Pública, la resolución es congruente con el mismo y si se han dado los trámites esenciales de tal procedimiento. En particular, y por lo que ahora interesa en el contexto del presente expediente, no puede dudarse sobre el carácter calificable del procedimiento concreto seguido para la enajenación de bienes municipales (Resolución de 28 de abril de 2012).

3. Entrando en el fondo de la cuestión planteada en el recurso, limitado a uno solo de los defectos señalados en la nota de calificación, al que por tanto se circunscribe la presente Resolución (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria), hay que comenzar señalando que el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, dispone en su artículo 80 que la enajenación de bienes patrimoniales sólo podrá realizarse por subasta o permuta. La enunciación del precepto es claramente imperativa: «Las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública. Se exceptúa el caso de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter inmobiliario». El precepto enuncia una regla general (subasta pública) sujeta a una única excepción (permuta). En el mismo sentido, el artículo 112, párrafo segundo, del Real Decreto 1372/1986, de 13 de

junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, determina que no será necesaria subasta en los casos de enajenación de bienes patrimoniales mediante permuta en determinadas condiciones (en concreto, previo expediente que acredite la necesidad de efectuarla y que la diferencia del valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al 40 % del que lo tenga mayor).

De estos preceptos se deduce que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general. El artículo 120 del citado Real Decreto Legislativo 781/1986, que recoge los supuestos excepcionales de contratación directa [al margen de haber sido derogado por la letra c) de la disposición derogatoria única de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público] se refiere a los supuestos de contratación de obras y servicios, y no a la enajenación de bienes que tiene su regulación específica en el capítulo I del texto refundido, y en concreto en el citado artículo 80, que no contemplan la excepción de que haya quedado desierta la subasta.

4. Que la enajenación por subasta pública sea la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de las Entidades Locales, ha sido afirmado en reiteradas ocasiones por este centro directivo (véanse Resoluciones señaladas en los «Vistos»). No sólo la interpretación literal de aquéllos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de tales normas. Su finalidad no es otra sino salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación con las Administraciones públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos.

Es más, en congruencia con el carácter excepcional y singular de la permuta, como única vía elusiva de la subasta, su admisibilidad ha sido sometida a una interpretación restrictiva por parte del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en sus sentencias de 15 de junio de 2002 y 5 de enero de 2007 (con invocación de otras anteriores), en las que se insiste en la idea de que «la subasta pública es la regla general en la enajenación de los inmuebles de los Entes Locales, según resulta de lo establecido en el artículo 112 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio); y en términos parecidos se pronuncia el artículo 168, citado por la sentencia recurrida, del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril). El significado de esa regla va más allá de ser una mera formalidad secundaria o escasamente relevante, pues tiene una estrecha relación con los principios constitucionales de igualdad y eficacia de las Administraciones públicas que proclaman los artículos 14 y 103 de la Constitución. Y la razón de ello es que, a través de la libre concurrencia que es inherente a la subasta, se coloca en igual situación a todos los posibles interesados en la adquisición de los bienes locales, y, al mismo tiempo, se amplía el abanico de las opciones posibles del Ente Local frente a los intereses públicos que motivan la enajenación de sus bienes». Y en razón a esta explícita teleología de la norma, concluye el Alto Tribunal afirmando que «ello conduce a que la exigencia del expediente que en este precepto se establece para, a través de la permuta, excepcionar esa regla general de la subasta, únicamente podrá considerarse cumplida cuando, no sólo exista un expediente que autorice la permuta, sino también hayan quedado precisadas y acreditadas en él las concretas razones que hagan aparecer a aquélla (la permuta) no ya como una conveniencia sino como una necesidad».

5. Ahora bien, lo que sucede en el presente caso, de venta por procedimiento de enajenación directa de un bien inmueble por parte de un ente local de Andalucía, es que en esta Comunidad Autónoma existe una legislación sobre patrimonio de las Entidades Locales y sobre autonomía municipal, de aplicación preferente en este ámbito concreto como veremos, que establece un régimen jurídico de mayor flexibilidad en cuya virtud las excepciones a la regla de la enajenación mediante subasta o concurrencia son más amplias, a uno de cuyos supuestos (el relativo a la enajenación a favor de los ocupantes del inmueble cuando concurren razones excepcionales que lo aconsejen) se acoge el Ayuntamiento recurrente para amparar la validez y licitud de la enajenación debatida.

En efecto, la disposición transitoria primera de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que «las disposiciones que ha de refundir el Gobierno en uso de la autorización que le confiere la disposición final primera de esta Ley constituyen la legislación del Estado transitoriamente aplicable en los términos de los diferentes apartados de su artículo 5, teniendo, en consecuencia, según los diversos supuestos en él contemplados, el carácter de normativa estatal básica o, en su caso, supletoria de la que puedan ir aprobando las Comunidades Autónomas». Cumplido el mandato refundido otorgado al Gobierno por la disposición final primera de la citada Ley de Bases, hay que estar a lo dispuesto en la disposición final séptima del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, según la cual, de conformidad con la transcrita disposición transitoria primera de la Ley 7/1985, de 2 de abril: «a) Tienen carácter básico, en las materias reguladas por los cinco primeros títulos, los artículos 1, 2, 3.2, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 22, inciso primero; 25, 26, 34, 48, 49, 50, 52, 54, 56, 57, 58, 59, 69 y 71.; y b) En las materias reguladas por los títulos VI y VII se inferirá el carácter básico de sus preceptos según disponga la legislación estatal vigente en aquéllas. En todo caso, tendrá carácter básico el artículo 151.a)».

Por tanto, no figurando el artículo 80 del citado Texto Refundido entre los preceptos a los que se atribuye directamente carácter básico, ni infiriéndose de la legislación estatal vigente tal carácter, al admitirse el régimen de enajenación directa de los bienes públicos en determinados casos por la Ley 33/2003, de 3 de diciembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que en ausencia de normativa autonómica en contra no resulta aplicable directamente a las entidades locales, pues dicha Ley no relaciona los arts. 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación aplicable a dicha Administración local –vid. art. 2.2 de la misma Ley–), debe entenderse de aplicación preferente en este

concreto ámbito la específica normativa autonómica, integrada en concreto por la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en particular su artículo 21, en su redacción dada por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

6. Pues bien, el citado artículo 21 de la Ley 7/1999, 29 de septiembre, establece que «el procedimiento de adjudicación directa para la enajenación de bienes patrimoniales se aplicará cuando se dé algunos de los siguientes supuestos: ... k) Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble».

No discute el registrador la admisibilidad legal en Andalucía de acudir al procedimiento de enajenación directa en los citados supuestos, sino que partiendo de la exigencia de dos presupuestos habilitantes para acogerse a dicho régimen de excepción (que el beneficiario de la adjudicación sea un ocupante de la finca y que concurren «razones excepcionales»), entiende que no ha quedado suficientemente acreditada la concurrencia de este segundo requisito.

No puede, sin embargo, confirmarse este criterio. Como se ha señalado en el fundamento jurídico 2 de esta Resolución, la calificación registral de los documentos administrativos se extiende «en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro» (cfr. art. 99 del Reglamento Hipotecario). Por ello, no cabe duda de que el procedimiento de enajenación seguido, cuando éste está tasado legalmente o cuando la utilización de uno u otro de entre los varios previstos en la Ley está sujeto al cumplimiento de determinados requisitos, entra dentro del ámbito de la calificación del registrador, como ha declarado reiteradamente este centro directivo.

Ahora bien, cuando la propia norma legal atribuye a la Administración Pública cierto margen de apreciación discrecional en la elección de uno u otro procedimiento, como ocurre en el supuesto previsto en el apartado k) del artículo 21 de la reiterada Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía de 1999 al definir el supuesto habilitante de la enajenación directa como aquél en que «por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble», y el ejercicio de esta competencia municipal instrumental de gestión patrimonial –vinculada a otras competencias finalistas como las relativas a la prestación de servicios sociales y a la vivienda, igualmente de titularidad municipal [cfr. arts. 25.2.k) y j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y 9.2 y 3 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía]–, se ha producido con el apoyo del correspondiente informe técnico de los servicios sociales municipales, favorable a la adjudicación directa de la vivienda a los ocupantes de la misma (ocupación que en este caso se remonta a un periodo de cuarenta años) por razón de la existencia de un riesgo de exclusión social respecto de los mismos, y por el precio que resulta de la tasación oficial que han realizado los propios servicios técnicos del propio Ayuntamiento, no cabe tachar de arbitrario el ejercicio de la potestad administrativa atribuida al ente local enajenante por la citada Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía al apreciar la concurrencia de las razones excepcionales que habilitan el citado procedimiento de enajenación directa.

Las consideraciones que hace el registrador en su nota de calificación discutiendo las concretas circunstancias socioeconómicas de las familias beneficiarias de la adjudicación no pueden prevalecer frente al criterio técnico de los citados servicios sociales del Ayuntamiento. Tampoco puede desvirtuar la conclusión ya avanzada el razonamiento que se contiene en la citada nota de calificación acerca de la necesidad de justificar la concurrencia de un interés público en la adjudicación ajeno al interés particular de los adjudicatarios. Como pone de manifiesto el recurrente, si bien es cierto que la Administración Pública en general, y la local en particular (cfr. arts. 103 de la Constitución y 6.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril), deben servir con objetividad los intereses generales, éstos no deben entenderse siempre como intereses ajenos y en contraposición con el interés privado, sino que en muchos casos son complementarios o concurrentes, siendo así que con frecuencia la actividad administrativa tiene precisamente como objetivo el beneficio de los particulares. Así ocurre con la actividad administrativa de carácter social (política de subvenciones, promoción pública de viviendas de protección social, etc.). Y es éste un ámbito en el que, cumplido el principio de legalidad, emerge otro criterio rector de la actividad administrativa como es de oportunidad, en el que, dentro de los límites de aquel principio de legalidad, se desenvuelven las potestades administrativas de carácter discrecional en que, frente al caso de las potestades regladas, parte de las condiciones de ejercicio de dicha potestad se remite por la ley a la estimación subjetiva de la Administración, de forma que si la decisión discrecional se produce dentro de los límites de la remisión legal a la apreciación de la Administración no cabe su fiscalización, salvo cuando pueda apreciarse de forma patente una desviación de poder, por no ajustarse al fin previsto en la ley, o una infracción a los elementos reglados del acto o de los presupuestos fácticos exigidos por la norma o una vulneración de los principios generales del Derecho. Fuera de estos excepcionales supuestos, cuya prueba documental que pueda llevarse al procedimiento registral difícilmente será incontrovertible, la decisión discrecional sobre la concurrencia de la conveniencia de la enajenación directa al ocupante del inmueble no puede ser fiscalizada ni suplida por el registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

11069 *Resolución de 30 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 6, por la que se suspenden unas anotaciones preventivas de embargo ordenadas en mandamiento judicial. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don I. L. G., abogado, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de un garaje de Barcelona, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Ana María del Carmen Arias Romero, por la que se suspenden unas anotaciones preventivas de embargo ordenadas en mandamiento judicial.

Hechos

I

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 555/2013-6, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Barcelona, a instancia de la comunidad de propietarios de un garaje en Barcelona contra las mercantiles «Josel, S.L.» y «Agobal, S.L.», se dictó por la secretaria judicial, doña M. A. V. G., decreto, de fecha 13 de mayo de 2013, por el que se dispone decretar el embargo de tres fincas registrales «cuyo titular registral –según se hace constar expresamente en el decreto– es Donca, S.A., que fue absorbida por la entidad mercantil Josel, S.L. conforme «BORME» de 06/08/2004».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6 mandamiento de embargo que incorpora el referido decreto, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número 6 de Barcelona Notificación de calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerdo calificar negativamente el mismo, según los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: El documento objeto de la presente calificación, mandamiento expedido el 13 de mayo de 2013 por doña M. A. V. G., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Barcelona, en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales 555/2013-6, fue presentado por fax el día 13 de mayo de 2013, según el asiento 1.688 del diario 84, consolidado el día 23 de mayo de 2013. Fundamentos de Derecho. En el mandamiento presentado se ordena practicar anotación preventiva de embargo sobre el pleno dominio de las fincas registrales 43.543, 43.544 y 43.545, en procedimiento dirigidos, contra Josel, S.L. y contra Agobal, S.L. También se dice en el mandamiento que el titular registral de las fincas es Donca, S.A., que fue absorbida por Josel, S.L., conforme al «BORME» de 06/08/2004. Efectivamente, las citadas fincas constan inscritas a favor de Donca, S.A. y del Registro Mercantil resulta que Donca, S.A. fue absorbida por Josel, S.L. Ahora bien, los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española) y, paralelamente, en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos registrales (art 1 de la Ley Hipotecaria), junto con los de tracto sucesivo y legitimación (arts 20 y 38.3 de la Ley Hipotecaria y 140.1.º de su Reglamento), impiden la práctica de la anotación solicitada sobre bienes inscritos a favor de personas distintas de aquella contra la que se siga el procedimiento. En el presente caso, el titular registral es persona distinta del ejecutado y en el ámbito de la sucesión universal entre personas jurídicas no existe una norma paralela al párrafo segundo del artículo 166.1.º del Reglamento Hipotecario, que permite practicar la anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre del causante por deudas propias del heredero. Y el artículo 16 de la Ley Hipotecaria solamente permite inscribir los bienes adquiridos por un título universal que no los describa individualmente, a petición del dueño de los inmuebles, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquel transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir. Por otra parte, es posible que la falta de inscripción de las fincas citadas a nombre de la sociedad absorbente sea debida a que tales fincas fueron enajenadas por Donca, S.A. antes de la fusión con Josel, S.L. y que los adquirentes no hayan querido o no hayan podido inscribir su adquisición (por ejemplo, si la misma se realizó en documento privado). En consecuencia, acuerdo suspende la anotación preventiva de embargo ordenada en el documento objeto de la presente calificación, por la concurrencia del defecto anteriormente señalado, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo establecido (...) Barcelona, 3 de junio de 2013. La Registradora (firma ilegible). Fdo. Ana María Arias Romero».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada por fax el día 5 de junio de 2013 y por correo certificado, con acuse de recibo de fecha 12 de junio de 2013, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don I.

L. G., abogado, en nombre y representación de la comunidad de propietarios de un garaje de Barcelona, en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6 el día 4 de julio de 2013, por el que alega: Que el mandamiento de embargo tiene su origen en un procedimiento monitorio con previo acto de conciliación en el que la sociedad «Josel, S.L.» manifestó que era sucesora de «Donca, S.A.» y que ésta había transmitido las citadas plazas de parking a la sociedad «Agobal, S.L.», acompañando copia de la escritura de compraventa; Que ambas sociedades –«Donca, S.A.» y «Agobal S.L.»– intervinieron en el procedimiento monitorio para reclamación de gastos comunitarios, siendo ambas requeridas judicialmente; y, Que han de tenerse en cuenta las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 2005, 28 de abril de 2006 y 23 de octubre de 2012.

IV

Dado traslado del expediente a la funcionaria autorizante del documento calificado, ésta, mediante informe de fecha 18 de julio de 2013, hizo constar resumidamente que las fincas embargadas se encuentran inscritas según el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» a favor de la sociedad absorbida por la sociedad demandada y requerida de pago, y que fue despachada ejecución contra dicha entidad en su condición de titular registral de las mismas.

V

La registradora emitió informe el día 23 de julio de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 20, 38, párrafo tercero, y 42.2 de la Ley Hipotecaria; 100, 105, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario; 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 22 y 46 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; 20.1 del Código de Comercio; 7 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril de 2005, 20 de septiembre y 13 de octubre de 2011, 27 de febrero de 2012 y 5, 8 y 10 de julio de 2013.

1. En el presente expediente, se presenta en el Registro un mandamiento de anotación preventiva de embargo sobre fincas cuyo titular registral es –según se hace constar en el decreto de embargo– una sociedad limitada absorbida por otra sociedad limitada que es contra la que se sigue el procedimiento ejecutivo. La registradora, tras consultar el registro Mercantil y admitir la absorción, suspende las anotaciones ordenadas por ser el titular registral persona distinta del ejecutado y por no existir –a su juicio– en el ámbito de la sucesión universal entre personas jurídicas una norma paralela al párrafo segundo del artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario, que permite practicar la anotación preventiva de embargo sobre bienes inscritos a nombre del causante por deudas propias del heredero. Asimismo, considera posible la registradora en su nota que la falta de inscripción de las fincas a favor de la sociedad absorbente sea debida a que la sociedad absorbida haya transmitido las fincas a un tercero que no haya querido o podido inscribir la adquisición.

2. Como tesis de principio, es muy reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 10 de julio de 2013) según la cual el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por ello el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el art. 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Y este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por éstos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. Resolución de 18 de junio [2.ª] y 13 de septiembre de 2012).

3. Ahora bien, en el presente expediente, comprobada por el juzgador –así se hace constar en el decreto ordenando la anotación– mediante consulta en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» la existencia de absorción de la sociedad titular registral de las fincas embargadas por parte de la sociedad demandada en el procedimiento ejecutivo y confirmada la inscripción de dicha absorción en el Registro Mercantil mediante consulta realizada al referido Registro por la registradora en el ejercicio de su función calificadora –según ampara, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 27 de febrero de 2012–, debe considerarse que la absorción se presume a todos los efectos exacta y válida de acuerdo con el principio de legitimación registral contenido en los artículos 20.1 del Código de comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil. En efecto la absorción, desde la inscripción en el Registro Mercantil –que en el presente caso es previa al procedimiento judicial, pues ha sido considerada al despacharse la ejecución–, produce de derecho la transmisión en bloque

del patrimonio de la sociedad absorbida a la sociedad absorbente (arts. 22 y 46 de la Ley 3/2009, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles).

4. De este modo, considerando que el párrafo tercero del artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece que en caso de juicio ejecutivo contra bienes inmuebles determinados se sobreseerá el procedimiento de apremio sobre los mismos en el instante que conste en autos que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo «a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro»; teniendo en cuenta que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario admite la anotación de embargo por deudas propias del demandado en que concurra heredero o legatario del titular registral con tal que se aporte el testamento o declaración de herederos y los certificados del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante; que se aprecia, necesariamente, identidad de razón de un lado entre la sucesión mortis causa de personas físicas y la transmisión en bloque de patrimonios de la absorción de sociedades y, de otro, entre el título sucesorio y sus complementarios y la inscripción en el Registro Mercantil; y dado que no son los artículos 38 de la Ley Hipotecaria y 166 de su Reglamento preceptos penales, excepcionales ni de ámbito temporal; la conclusión no puede ser otra sino aplicar estas dos normas a la sucesión universal causada por la absorción y entender que el embargo trabado contra la sociedad absorbente cuando consta justificada la absorción es suficiente para tomar anotación preventiva sobre la finca inscrita a favor de la sociedad absorbida, aunque dicha absorción no se encuentre inscrita en el Registro de la Propiedad.

5. No puede sostenerse como argumento contrario al expuesto la posible existencia, como señala la registradora en su nota, de una eventual transmisión no inscrita de las fincas a terceros puesto que, también de acuerdo con el principio de legitimación registral antes referido y recogido en el ámbito del Registro de la Propiedad en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que el dominio inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo; de la misma forma, de conformidad con el principio de inoponibilidad proclamado en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, los títulos relativos al dominio y demás derechos reales no inscritos no pueden perjudicar a terceros.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 34 -

11070 *Resolución de 30 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación de la registradora de la propiedad de Olivenza, por las que se deniegan las inscripciones de una escritura de protocolización de operaciones particionales y de un acta de entrega de viviendas y locales consecuencia de permuta de parcela. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don M. B. G., abogado, en nombre y representación de doña F. N. M., contra las notas de calificación de la registradora de la Propiedad de Olivenza, doña Cristina Martínez de Sosa, por las que se deniegan las inscripciones de una escritura de protocolización de operaciones particionales y de un acta de entrega de viviendas y locales consecuencia de permuta de parcela.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Badajoz, don Luis Plá Rubio, el día 15 de septiembre de 2006, con el número 1.776 de su protocolo, se formalizó escritura de partición al fallecimiento de don J. R. M., casado con doña F. N. M., con siete hijos, manifestándose estar sujeto al Fuero de Baylio. Dicho fallecimiento se produjo habiendo otorgado testamento en el que, tras realizar determinados legados, instituía herederos por partes iguales a sus siete hijos y nombraba albaceas contadores-partidores, con carácter solidario y las más amplias facultades, incluida la de entregar legados, a don G. E. G. G. y don F. R. R. Por lo que interesa en el presente expediente, en el cuaderno particional se inventarían una relación de fincas, viviendas y locales, que se corresponde con el dieciocho por ciento de la superficie total que se debía construir por la promotora sobre la finca resultante de agrupación, que fue objeto de permuta de solar por edificación futura y que, según se manifiesta en el cuaderno particional se ha concretado en esa relación de viviendas y locales comerciales.

Mediante acta de entrega autorizada por el notario de Almendralejo, don Antonio Jesús García Guerrero, con fecha 30 de abril de 2007 y número de protocolo 534, doña F. N. M. y sus hijos, doña Felisa R. N., doña Matilde Manuela R. N.

y don José Javier R. N., de una parte; y, don S. M. D., en nombre y representación de «Prolisa Promociones Olivenza, S.L.», de la otra, acuerdan adjudicar a los primeros las viviendas y locales, en cumplimiento de la escritura otorgada ante el notario don Javier José Mateos Salgado, de fecha 1 de agosto de 2003, con el número 1.060 de protocolo, en pago del dieciocho por ciento de la superficie total de los edificios que la sociedad «Prolisa Promociones Olivenza, S.L.» construiría sobre el solar permutado por los cónyuges don J. R. M. y su esposa doña F. N. M. En el acta no comparecen todos los hijos y herederos de don J. R. M., sino únicamente la viuda y aquellos hijos y herederos que en la reseñada escritura de partición autorizada por el notario de Badajoz, don Luis Plá Rubio, el día 15 de septiembre de 2006, con el número 1.776 de protocolo, habían sido adjudicatarios por herencia de las viviendas y locales que se hacen entrega.

II

Presentadas la escritura y el acta notarial en el Registro de la Propiedad de Olivenza, son objeto de las siguientes notas de calificación:

Respecto de la escritura autorizada por el notario de Badajoz, don Luis Plá Rubio, de fecha 15 de septiembre de 2006, número 1.776 de protocolo: «Registro de la Propiedad de Olivenza A & G de Negocios Jurídicos, S.L. Examinada la precedente escritura, otorgada en Badajoz el 15/09/2006 ante el Notario don Luis Plá Rubio, con el número 1.776/2006 de su protocolo, y calificada con fecha veinte de junio del año dos mil trece, se suspende la inscripción de Protocolización de Operaciones Particionales de Bienes interesada sobre las fincas a que la misma se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Uno. La escritura calificada fue presentada en este Registro a las 11:00 horas, del día 05/06/2013, bajo el asiento número 1.478, del Diario 84. Dos. En el texto de la citada escritura se interesa la inscripción Protocolización de Operaciones Particionales de Bienes sobre las fincas a que la misma se refiere, registrales números 1.412; 1.408; 1.414; 8.284; 14.051; 14.063; 14.067; 14.073; 14.083; 14.084; 14.096; 14.097; 14.098; 14.112; 14.113; 14.114 del término de Olivenza; y bienes de otro distrito hipotecario. Fundamentos de Derecho: Primero.—Que la competencia de esta Registradora de la Propiedad para calificar e inscribir la escritura presentada le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento. Segundo.—Respecto de las fincas relacionadas en el cuaderno particional con los números 4.ª, 4B, 4C y 6, correspondientes a las registrales 1.412, 1.408, 1.414 y 8.284, puede practicarse la inscripción de las mismas, siempre que todos los interesados presten expresamente su consentimiento a la inscripción parcial del documento, mediante solicitud con firmas notarialmente legitimadas o extendidas o ratificadas en presencia de la Registradora, a efectos de acreditar la identidad de los mismos. Ello conforme a los artículos 19 Bis punto 2º y 322 punto 3º de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento. Tercero.—Respecto de las fincas relacionadas en el cuaderno particional con los número 7 a 19, a las que también se refiere el Acta de Entrega autorizada en Almendralejo el día treinta de abril de dos mil siete por el Notario don Antonio Jesús García Guerrero, bajo el número quinientos treinta y cuatro de su protocolo, que ha causado el asiento 1.479 del Tomo 84 del Diario, ha de hacerse la calificación conjunta de ambos documentos, Escritura de Herencia y Acta de Entrega, en virtud de los cuales se pretende inscribir el pleno dominio de las fincas relacionadas, correspondientes a las registrales 14.051, 14.061, 14.063, 14.067, 14.073, 14.083, 14.084, 14.096, 14.097, 14.098, 14.112, 14.113 y 14.114 a favor de la viuda y los hijos y herederos de J. R. M., en la proporción y cuotas que se especifican en el cuaderno particional incorporado a la Escrituras de Herencia calificada. Observándose, en relación con dichas fincas, los siguientes defectos que impiden su inscripción: La finca matriz de la que originalmente proceden las indicadas (1ª registral número 13.867) fue transmitida por los cónyuges J. R. M. y F. N. M. a la compañía mercantil "Prolisa Promociones Olivenza, S.L.", mediante permuta, con la contraprestación consistente en la transmisión, libre de cargas y gravámenes, a los permutantes, para su sociedad conyugal, del dieciocho por ciento de la superficie total que se construya (tanto viviendas como locales) de los edificios que la mercantil adquirente iba a construir sobre la finca objeto de la permuta, y se estableció que "El referido dieciocho por ciento se concretará por las partes posteriormente en base al proyecto técnico definitivo que se elabore y de acuerdo con el Plan General de Ordenación vigente en Olivenza", por tanto, será necesario en primer lugar, que se haga la concreción del dieciocho por ciento en viviendas y locales concretos mediante acuerdo de las partes contratantes, es decir, "Prolisa Promociones Olivenza, S.L.", por un lado, y F. N. M. y los herederos de J. R. M. en Escritura Pública. Téngase en cuenta que habrán de intervenir todos los herederos del causante, pues sólo los herederos, y todos ellos, no sólo algunos, suceden universalmente al finado en todas sus relaciones jurídicas, conforme al artículo 661 del Código Civil. Dicha concreción por tanto no puede efectuarla, el contador-partidor, junto con la viuda, pues por lo dicho excede de sus facultades particionales, conforme al artículo 1.057 del Código Civil, ya que no se trata de partir entre varios herederos, bienes relictos, sino de determinar en cumplimiento de un contrato previamente suscrito entre el causante y su viuda y la mercantil citada, qué bienes ha de entregar esta última y recibir los herederos como contraprestación de la permuta; debiendo ser sustituido el causante en la posición contractual y en la emisión de su consentimiento, no por el contador-partidor, sino por todos los herederos unánimemente. Además, tampoco pretende el contador-partidor, suplir dicho consentimiento con su intervención, pues en el propio cuaderno particional se dice que "la contraprestación del dieciocho por ciento se ha concretado en las fincas descritas a partir de la número siete" y en el Acta de Entrega (Exponen II) se dice también que "por acuerdo de las partes, ese dieciocho por ciento se concretó, entre otras a las fincas que a continuación de relacionan", por lo que parece que pudiera existir un previo acuerdo entre las partes, en cuyo caso lo precedente será Elevarlo a Público mediante comparecencia ante notario de todos los herederos del causante y de su viuda. A falta de acuerdo entre los interesados para realizar la concreción de viviendas o locales en escritura pública, la única vía posible será la judicial, pues sólo el Juez podrá suplir el consentimiento que en ausencia del causante y ocupando su posición contractual,

habrían de prestar todos sus herederos por unanimidad. En segundo lugar, será necesario hacer la partición de los bienes en los que se concrete el dieciocho por ciento de contraprestación entre la viuda y los herederos: partición que sí puede efectuar el contador-partidor (art. 1.057 del CC), o por acuerdo de todos los interesados (art. 1.058 del CC); o no siendo posible por ninguna de estas vías se puede hacer la partición judicial. (Art. 1.059 del CC). En este punto, la partición que ya figura practicada en el cuaderno particional puede ser válida, siempre que los bienes asignados como contraprestación, por acuerdo de las partes, sean los mismos que han sido partidos. En tercer lugar, será necesario que la viuda y cada uno de los herederos recepcionen los bienes que les correspondan, no siendo necesario que lo hagan todos a la vez, sino que podrían hacerlo por separado. Cuarto.–Finalmente, con relación a las fincas 14.051, 14.113 y 14.114 (señaladas bajo los números 7, 18 y 19 del cuaderno particional, constan inscritas actualmente a nombre de "Catrapos Alojamientos Turísticos, S. Coop." en virtud de escritura de compraventa suscrita entre Prolisa y la citada mercantil el cuatro de abril de dos mil trece, que se inscribió el veintisiete de mayo del mismo año. Por lo que, como se pretende la transmisión o entrega de los mismos, también será necesario que dicha sociedad cooperativa "Catrapos Alojamiento Turísticos" compareciere a la escritura pública o tuviera intervención en el eventual procedimiento judicial que se sustancie en defecto de acuerdo. Todo por el principio de legitimación registral y tracto sucesivo. Artículos 1.3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Observación: Se hace notar que en tanto no se efectúe la concreción, partición y recepción de las viviendas y los locales por parte de la viuda y herederos de J. R. M., dado que la totalidad de las viviendas y locales construidas sobre la matriz (finca 13.867), figuran inscritas a nombre de la mercantil cesionaria y de otras personas podrían ser transmitidos a terceros u objeto de hipotecas o embargos u otros gravámenes lo cual puede sin duda dificultar en el futuro el cumplimiento de la contraprestación de entrega de viviendas y los locales equivalentes al dieciocho por ciento del total construido, libres de cargas y gravámenes. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, acuerdo: Primero: suspender la inscripción de protocolización de Operaciones Particionales de Bienes interesada por el defecto que se considera subsanable, reseñado en el apartado de los fundamentos de derecho que precede, al que me remito para ello y doy por reproducido en este lugar, con el fin de evitar repeticiones innecesarias; no tomándose anotación de suspensión, por no haberse solicitado. Segundo: Notificar esta calificación (...) Olivenza a veinte de Junio del año dos mil trece La registradora (firma ilegible). Fdo. Cristina Martínez de Sosa.»

Respecto al acta autorizada por el notario de Almendralejo, don Antonio Jesús García Guerrero, el día 30 de abril de 2007, número 534 de protocolo: «Registro de la Propiedad de Olivenza A & G de Negocios Jurídicos, S.L. Examinada la precedente escritura, otorgada en Almendralejo el 30/04/2007 ante el Notario don Antonio Jesús García Guerrero, con el número 534/2007 de su protocolo, y calificada con fecha veinte de junio del año dos mil trece, se suspende la inscripción de Acta de Entrega de las viviendas y locales interesada sobre la finca a que la misma se refiere, en base a lo siguiente hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Uno. La escritura calificada fue presentada en este Registro a las 11:05 horas, del día 05/06/2013, bajo el asiento número 1479, del Diario 84. Dos. En el texto de la citada escritura se interesa la inscripción Acta de Entrega de las viviendas y locales sobre las fincas a que la misma se refiere, registrales números 14.051; 14.061; 14.063; 14.067; 14.073; 14.083; 14.084; 14.096; 14.097; 14.098; 14.112; 14.113 y 14.114, todas del término de Olivenza. Fundamentos de Derecho: Primero.–Que la competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar é inscribir la escritura presentada le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento. Segundo.–No puede practicarse la inscripción por no estar previamente determinados las fincas que, como contraprestación de la permuta que se hizo de la matriz (finca registral 13.867 de Olivenza) han de integrarse en la masa hereditaria por el fallecimiento del causante, J. R. M.; siendo necesario que dicha determinación se haga en Escritura pública con comparecencia de la Mercantil "Prolisa Promociones Olivenza, S.L.", de la viuda (F. N. M.) y de todos los herederos del causante (sus siete hijos), o en defecto de acuerdo, en vía judicial con intervención de todos los interesados citados. Tercero.–Además será necesario hacer la partición de los bienes en los que se concrete el dieciocho por ciento de contraprestación entre la viuda y los herederos: partición que sí puede efectuar el contador-partidor (art. 1.057 del CC), o por acuerdo de todos los interesados (art. 1.058 del CC); o no siendo posible por ninguna de estas vías se puede hacer la partición judicial. (Art. 1.059 del CC). En este punto, la partición que ya figura practicada en el cuaderno particional puede ser válida, siempre que los bienes asignados como contraprestación, por acuerdo de las partes, sean los mismos que han sido partidos. Cuarto.–Finalmente, con relación a las fincas 14.051, 14.113 y 14.114 (señaladas bajo los números 7, 18 y 19 del cuaderno particional), constan inscritas actualmente a nombre de "Catrapos Alojamientos Turísticos, S. Coop." en virtud de escritura de compraventa suscrita entre Prolisa y la citada mercantil el cuatro de Abril de dos mil trece, que se inscribió el veintisiete de mayo del mismo año. Por lo que, como se pretende la transmisión o entrega de los mismos, también será necesario que dicha sociedad cooperativa "Catrapos Alojamiento Turísticos" compareciere a la escritura pública o tuviera intervención en el eventual procedimiento judicial que se sustancie en defecto de acuerdo. Todo por el principio de legitimación registral y tracto sucesivo. Artículos 1.3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Observación: Se hace notar que en tanto no se efectúe la concreción, partición y recepción de las viviendas y los locales por parte de la viuda y herederos de J. R. M., dado que la totalidad de las viviendas y locales construidas sobre la matriz (finca 13.867), figuran inscritas a nombre de la mercantil cesionaria y de otras personas, podrían ser transmitidos a terceros u objeto de hipotecas o embargos u otros gravámenes, lo cual puede sin duda dificultar en el futuro el cumplimiento de la contraprestación de entrega de viviendas y los locales equivalentes al dieciocho por ciento del total construido, libres de cargas y gravámenes. A la vista de los precedentes hecho y fundamentos de derecho, acuerdo: Primero: Suspender la inscripción de Acta de Entrega de las viviendas y locales interesada por el defecto que se considera subsanable, reseñado en el apartado de los fundamentos de derecho que precede, al que me remito para ello y doy por reproducido en este lugar, con el fin de evitar repeticiones

innecesarias; no tomándose anotación de suspensión, por no haberse solicitado.–Segundo: Notificar esta calificación (...) Olivenza, a veinte de Junio del año dos mil trece La registradora (firma ilegible). Fdo. Cristina Martínez de Sosa.»

III

Contra las anteriores notas de calificación, don M. B. G., abogado, en nombre y representación de doña F. N. M., interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 28 de junio de 2013, en base a los siguientes argumentos: «Consideraciones legales I Infracción de los artículos 1.057, 901 y 902 del Código Civil. El albacea contador-partidor, quien entre otras funciones tiene la de liquidar la sociedad de gananciales con el concurso del cónyuge viudo y proceder a la división y adjudicación de los bienes hereditarios (v. al respecto SSTS 20 septiembre 1994; 2 abril 1996). Y aunque se configure, la de contar y partir, como facultad exclusiva se entiende tal contador-partidor es un albacea, asimilación ya reiterada en la jurisprudencia que equipara ambas figuras para aplicarle al contador las reglas del albaceazgo (SSTS 5 julio 1947). El albacea contador partidor es considerado como un alter-ego del testador sin más limitaciones que el respeto a las legítimas de los herederos forzosos, de manera que las particiones por ellas efectuadas no pueden ser rechazadas por el legislador. Corresponde al albacea-contador partidor la interpretación de la voluntad del causante, habiendo de pasarse por sus decisiones mientras no sean contrarias a la ley o a lo dispuesto por el testador, circunstancias que no concurren en el presente caso. (Resolución DGRN de 13 de octubre de 2005 y 29 de marzo de 2004). En cuanto a la falta de aceptación por los herederos, reiteradas Resoluciones, entre otras de 19 de septiembre de 2002, señala que su falta de aceptación, no impide la inscripción correspondiente, que puede quedar sometida a la condición suspensiva de dicha aceptación, la cual habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero realice cualquier acto inscribible. Por tanto la partición hecha por el contador-partidor nombrado por el testador, equivale a la hecha por el mismo testador y debe ser respetada, sentencia de 25 de abril de 1963 (RJ 1963,1996), no precisando el consentimiento de los interesados al no tener carácter contractual, S-17 de junio de 1963 (RJ 1963,3330), a diferencia de la hecha por los coherederos (STS 18 febrero de 1987 [RJ 1987,715]). La jurisprudencia parte de la equiparación de la partición realizada por un contador partidor y la realizada por el testador, ello se desprende de sentencias como la de 17 de diciembre de 1988 del siguiente tenor literal: "doctrinalmente y jurisprudencialmente la partición realizada por un comisario nombrado expresamente por el testador equivale a la hecha por éste". En un mismo sentido la sentencia de 17 de abril de 1943 dispuso que «la partición por comisario recibe de la ley que la autoriza su fuerza de obligar, cual si fuera hecha por el propio testador» y según la sentencia 11 de mayo de 1967 "la partición hecha por comisario expresamente nombrado por el testador, equivale a la hecha por éste, por ser su representante en cierto modo". Infracción de los artículos 1.255, 1.256, 1.273,1.449 del Código Civil. Mediante el contrato de aportación de solar por edificación futura, una de las partes cede a otra suelo para que se construya sobre el mismo obteniendo como contraprestación normalmente uno o varios elementos de la obra nueva; pisos, locales, trasteros, plaza de garaje, un porcentaje en los beneficios obtenidos por la venta de tales inmuebles a terceros, o una participación indivisa sobre el inmueble o incluso una combinación de las anteriores prestaciones. En nuestro caso y como consta en el cuaderno particional protocolizado y en la calificación de la Registradora es un porcentaje fijo de lo construido. Estamos por tanto ante un contrato bilateral, atípico, y regulado como es sabido por las normas propias de los contratos típicos de cuya característica participan y de las previsiones convencionales lícitas, derivadas del libre juego de la autonomía de la voluntad de las partes conforme al artículo 1.255 del Código Civil. En nuestro caso, la modalidad de cambio de solar por pisos y solares, es un contrato con conexión con tres figuras contractuales típicas en el Código Civil, como son la compraventa, la permuta y el arrendamiento de obra. Según podemos constatar en varias sentencias de la sala 1ª del Tribunal Supremo, siendo un exponente de las mismas la 7 de abril de 1999, las normas reguladora de los mencionados contratos de los que participa, serán aplicables, cuando la voluntad de las partes plasmada en la escritura pública mencionada, no ampare todos los estadios a través de los cuáles se ha de desarrollar el cumplimiento del contrato aceptado hasta su total agotamiento; todo ello con base en el principio de libertad contractual plasmado en el artículo 1.255 del Código Civil. Si analizamos el objeto de este tipo de contrato, bien presente (solar) y bien futuro (piso y locales a construir), y seguimos la sentencia del TS de 10 de marzo de 1990, Fundamento Jurídico quinto: No cabe oponer objeciones para el reconocimiento de la existencia del contrato debido a que si evidentemente en el contrato mencionado uno de los objetos –los pisos y locales– no viene concretada en su superficie, ni otras características esenciales como tipo de construcción, calidad, etc., ello no implica la necesidad de que se produzca sobre ello un nuevo convenio entre los contratantes, determinante de una equivalencia a falta de objeto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.273 del Código Civil, en relación con los artículos 1.445 y 1.541 del mismo Código, desde el momento que el indicado artículo 1.273 expresamente previene que la indeterminación en la cantidad no es obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes. En definitiva, el contrato es válido aun cuando no se determine de antemano cuáles son los inmuebles a entregar por el cesionario, siempre y cuando se pongan de acuerdo entre ellos, o en su defecto a través de mediación judicial o de un tercero, lo que no podrá quedar es la contraprestación del cesionario a arbitrio de una de las partes contratantes (arts. 1.256 y 14.49 del CC). En nuestro caso, la clave de este asunto está en la transmisión de los pisos, para nosotros y siguiendo a parte de la doctrina y a algunas sentencias y resoluciones, en la permuta de solar a cambio de edificación, el permutante del solar tiene un ius ad rem. En la STS 17 noviembre 1988 (RJ 1988, 8603) se llega a afirmar que la asignación de una cuota de participación implica un acto de entrega. La DGRN, en relación con el problema expuesto, ha considerado que el piso o local de un edificio que se va construir es un objeto jurídico complejo y en proceso de transformación sobre el cual pueden recaer derechos reales. Según este órgano, la propiedad de dicho inmueble puede transmitirse (incluso aunque

materialmente no hayan comenzado las obras) si la compraventa u otro contrato traslativo del dominio se otorga en escritura pública, dada la eficacia traditoria de la misma. Así, lo ha entendido la RDGRN 16 mayo 1996 (RJ 1996, 3950), referida a un caso de permuta de solar por pisos, en el que la imposible simultaneidad teórica del intercambio suelo-pisos no obstaculiza la "inmediata eficacia traditoria que respecto de todos los bienes intercambiados tiene el negocio, al estar otorgado en escritura pública". El supuesto que analizamos encaja perfectamente en la STS 14 noviembre 1997 (RJ 1997, 8123) que estima procedente la tercería de dominio después de declarar que quien compra mediante escritura un local cuya construcción ha comenzado materialmente y que forma parte de un edificio ya sometido al régimen de propiedad horizontal (prehorizontalidad) adquiere la plena titularidad del mismo y está legitimado, en consecuencia, para alzar el embargo que se haya practicado sobre el local después del otorgamiento de la escritura. Por tanto el derecho que se adquiera por el que compra o permuta un piso o local a construir tiene el carácter de verdadero y actual derecho real y nada obsta a sus inscripción desde el momento mismo de su celebración, en virtud de uno de los contrato traslativo de dominio, si este se otorga en escritura pública, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 1996. El inventario, debe comprender no sólo cosas, bienes, derechos, créditos, valores y acciones que constituyan la herencia, sino también la relación exacta de las obligaciones y derechos pendientes que hayan de satisfacerse. STS 13 de mayo de 1.916; CJ, T.136, número 73. En nuestro caso concreto, el cuaderno particional redactado por el albacea-contador-partidor, se limita a inventariar unos "derechos por la permuta de solar", en decir que dichos "... derechos se han concretado en..." y posteriormente se adjudican esos derechos a los distintos herederos. El albacea contador partidor se limita, en ejercicio de su competencia y función, a partir o concretar lo que corresponde a cada heredero en los bienes sobre los que el causante ya tenía un ius ad rem concreto, resultante del convenio que había realizado con el promotor. Por tanto, en la escritura de entrega parcial, el promotor, la viuda, y los tres herederos firmantes, previo reconocimiento de que ese 18% había concretado por pacto entre la Promotora, don J. R. M., y su esposa doña F. N. M. en los bienes que han motivado este recurso, se limitan a recepcionar los que se le han adjudicado a ellos individualmente, y no al resto de herederos.»

IV

La registradora emitió informe el día 19 de julio de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 675, 902, 903, 1.057 y 1.059 del Código Civil; 782 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1916; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de diciembre de 1982, 24 de marzo de 2001, 19 de septiembre de 2002, 21 de junio y 20 de septiembre de 2003, 31 de marzo de 2005, 22 de marzo y 22 de junio de 2007, 7 de mayo y 14 de septiembre de 2009, 18 de mayo de 2012 y 29 de enero de 2013.

1. Se debate en este recurso las facultades del albacea contador-partidor, en relación con una escritura de partición de herencia y adjudicación de determinados pisos y locales al cónyuge viudo y a algunos de los hijos y herederos. Para su adecuada comprensión, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:

– Consta inscrita en el Registro de la Propiedad una escritura de cesión otorgada por el matrimonio formado por don J. R. M. y doña F. N. M. y la mercantil «Prolisa Promociones Olivenza, S.L.». En virtud de esta escritura, el indicado matrimonio cede a la mercantil determinados solares, recibiendo como contraprestación el dieciocho por ciento de la total superficie que se construya, tanto de viviendas como de locales, pactándose en la propia escritura que el referido dieciocho por ciento se concretará por las partes posteriormente en base al proyecto técnico definitivo que se elabore y de acuerdo con el Plan General de Ordenación vigente en Olivenza.

– En virtud de una primera escritura, el albacea contador-partidor, junto con la viuda, doña F. N. M., formalizan la liquidación de la sociedad de gananciales y partición de la herencia de don J. R. M. En dicho cuaderno particional, el albacea contador-partidor, adjudica a la viuda y a algunos de los hijos y herederos determinados pisos o locales que proceden del contrato de cesión celebrado entre dicho matrimonio y la sociedad «Prolisa Promociones Olivenza, S.L.». Se manifiesta en la escritura por el albacea –sin acreditarse– que el indicado dieciocho por ciento se ha concretado en la relación de viviendas y locales que se describen.

– En virtud de acta de entrega, la mercantil «Prolisa Promociones Olivenza, S.L.», procede a la entrega de determinadas viviendas y locales, a doña F. N. M., viuda de don J. R. M., y a algunos de los hijos y herederos del indicado causante, en concordancia con lo dispuesto en la escritura de liquidación de sociedad conyugal y partición de herencia.

Las calificaciones negativas de la escritura y acta notarial se encuentran relacionadas y deben ser objeto de resolución en un mismo expediente, siendo procedente su acumulación (cfr. art. 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

La cuestión que debe ser resuelta en el presente expediente es determinar si entre las facultades del albacea contador-partidor se encuentra la de concretar, junto con el cónyuge viudo, las viviendas y locales que han de ser entregados

a la viuda en pago de sus gananciales y a los herederos del causante en la partición de la herencia, en ejecución del contrato de permuta de solar por obra futura formalizado por el causante en escritura pública.

2. Es doctrina jurisprudencial pacífica, que las competencias del contador-partidor, se ciñen a contar y partir, realizando cuanto acto jurídico y material sea preciso para este objeto, incluso ampliamente según el concreto supuesto, por ejemplo realizando divisiones, segregaciones o pagando excesos de adjudicación, si las fincas no tuvieran fácil división. Para ello no precisa el contador-partidor el concurso de herederos, legatarios o legitimarios aunque sí del cónyuge viudo, si debe liquidarse previamente la sociedad conyugal.

3. Mas, si sus facultades para contar y partir son claras, todo lo que exceda de ello, inversamente, excederá también de las facultades del contador, de suerte que serán los interesados en el negocio dispositivo en cuestión –ciertamente en ocasiones en fina línea de distinción con lo particional–, quienes deban exigir, en su caso judicialmente, su pretensión.

Según se deriva de los pronunciamientos jurisprudenciales y del Centro Directivo citados en los «Vistos», resulta que el contador-partidor no puede realizar actos que excedan la partición: entre ellos, aunque no sea el caso, prescindir del viudo en la liquidación del régimen económico matrimonial; realizar conmutación de la legítima del viudo; realizar hijuelas para pago de deuda; o atribuirse funciones privativas del testador, como es la revocación de disposiciones o la valoración de los supuestos de desheredación. Tampoco constituye acto particional decidir si una legataria a la que se atribuye en el testamento la opción de ser legataria de parte alícuota o recibir en usufructo una finca ha cumplido o no la condición impuesta por el testador a la misma, sino que se trata de un presupuesto o cuestión previa a la propia partición, que sólo puede resolverse si se acredita que la interesada ha prestado su conformidad o ha sido resuelta la cuestión judicialmente en otro caso. Ni tampoco podría proceder a la disolución de comunidad existente con un tercero (cfr. Resolución de 14 de septiembre de 2009).

Sin embargo, sí podrá el albacea contador-partidor disolver los gananciales junto con el cónyuge viudo, o realizar operaciones de modificación hipotecaria como divisiones o segregaciones necesarias para la partición, o incluso pagar excesos de adjudicación. También cabría incluir entre sus funciones la acreditación del cumplimiento o incumplimiento de condiciones a efectos de la práctica de inscripciones, siempre que se trate de hechos que queden acreditados, no de hechos susceptibles de valoración o de posible contradicción.

4. Por otra parte el albacea contador-partidor, además de contar y partir, tiene unas funciones de interpretación del testamento y ejecución de la voluntad del causante que van más allá de la de la estricta división del caudal. El albacea no puede realizar actos dispositivos sin consentimiento de los herederos ni contraer nuevas obligaciones, pero sí interpretar y ejecutar la voluntad del causante en las atribuciones hereditarias. Puede no sólo partir el caudal relicto entre los interesados, sino también velar por el cumplimiento y ejecución de la voluntad del causante. Y en la determinación del ámbito de actuación del albacea habrá que tener muy en cuenta la voluntad del causante, ley fundamental de la sucesión (cfr. arts. 675 y 902 del Código Civil) de manera que se puede equiparar la partición hecha por el contador-partidor a la hecha por el testador (cfr. art. 1.057 del Código Civil).

5. En el supuesto de hecho de este expediente concurren una serie de circunstancias que determinan la aptitud del albacea para la concreción de los pisos o locales que han de ser adjudicados a cada uno de los herederos, en ejecución del contrato de permuta de solar por obra futura consentido por el causante.

Lo primero es la propia cláusula testamentaria en la que se designan albaceas solidarios «con las más amplias facultades». Lo segundo, es que el propio albacea manifiesta en el cuaderno particional que la concreción de los pisos adjudicados en ejecución de la permuta se hizo en vida del causante, junto con el cónyuge que ahora comparece. Y tercero que la determinación de los pisos deriva de un contrato de permuta de solar por obra futura, formalizado en escritura pública por el causante y su esposa compareciente, en que la contraprestación era la transmisión de un porcentaje de superficie del edificio a construir y en la que la escritura de división horizontal se había otorgado con anterioridad al fallecimiento del causante.

Es doctrina de esta Dirección General que la permuta de solar por obra futura puede configurarse con alcance personal pero también con eficacia real, incluso puede llegar a transmitirse actualmente pisos futuros determinados si éstos estuvieran claramente determinados en su superficie, situación, linderos y cuotas de participación en los elementos comunes y la escritura sirviera de tradición instrumental (cfr. Resolución de 7 de mayo de 2009). En el caso de este expediente, la permuta se configuró con una eficacia no meramente obligacional, configurando el derecho del cesionario –la contraprestación consistió en la transmisión de una cuota parte del edificio– como verdadero *ius ad rem*, por lo que la determinación concreta de los pisos está más cerca de los actos especificativos o instrumentales para la partición, que de los actos dispositivos extraños a las funciones de los albaceas. Y no cabe olvidar el carácter inventariable en una partición no sólo de bienes y derechos plenamente identificados y perfectos, sino también de los bienes y derechos pendientes de cumplimiento (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1916).

6. En consecuencia, las circunstancias concurrentes llevan a entender que en el supuesto de hecho planteado entraba en las funciones del albacea contador-partidor, designado con las más amplias facultades por el testador, la inclusión en el cuaderno particional de los pisos concretos entregados a cada uno de los herederos en ejecución de la voluntad del causante, procedentes de una permuta de solar por obra futura y de una división horizontal existente con anterioridad a su fallecimiento, determinación que deben ser considerada como un acto meramente instrumental para llevar a cabo la partición.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar las notas de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 35 -

11272 *Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Berja, por la que se suspende la inscripción de una escritura de resolución de parcelación y adjudicación. (BOE núm. 258, de 28-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don Juan Augusto Díaz Puig, Notario de Berja, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Berja, don Jacobo Jesús Fenech Ramos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de resolución de parcelación y adjudicación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el recurrente, se procede a la resolución de segregación realizada en escritura pública como consecuencia de operación particional en el año 2003 y a la adjudicación de cuotas en proindiviso.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura acompañada de la copia también autorizada de la escritura de segregación y entrega de legado, ahora revocada, autorizada por el mismo notario el día 5 de noviembre de 2003, así como los documentos complementarios, certificados de defunción y del Registro General de Últimas Voluntades y copia autorizada de testamento, en el Registro de la Propiedad de Berja, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el documento que tuvo entrada número 1117/2013 conforme al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento no se han practicado las operaciones solicitadas por haberse apreciado circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable con arreglo a los siguientes: Hechos 1.º–A las doce horas y diecisiete minutos del día treinta de mayo último, bajo el asiento 188 del diario 192 de Operaciones de este Registro fue presentada primera copia de la escritura autorizada por el Notario de Berja, don Juan Augusto Díaz Puig, el día cinco de noviembre de dos mil tres, número 1.589 de protocolo, acompañado de escritura de resolución de segregación y adjudicación autorizada por el Notario de Berja, don Juan Augusto Díaz Puig, el día veintisiete de mayo de dos mil trece, número 588 de protocolo. Fundamentos de Derecho: Se observa el siguiente defecto subsanable: 1.º–No se aporta declaración de innecesidad para la adjudicación por mitades indivisas de la finca 1.964 de Berja, respecto de la cual corresponde a su titular teóricamente una parte de la superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración el porcentaje que representa la cuota indivisa. Además existe como indicio revelador de posible parcelación la anulación de la previa segregación en el documento que pretende inscribirse. 2. Conforme al artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía y el art. 8.a) del decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía "se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno, fincas, parcelas o de una acción, participación u otro derecho societario puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmuebles, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de que se trate. Igualmente tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos casos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesidad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las provisiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras

públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencias urbanísticas o declaración de innecesariedad debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas". Por lo expuesto se suspende la práctica de las operaciones solicitadas. Notifíquese al presentante y al Funcionario autorizante, quedando prorrogado automáticamente el asiento de presentación por plazo de 60 días a contar desde su recepción. Durante este plazo podrá, en su caso, solicitarse la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Berja, a 17 de junio de 2013. El registrador interino (firma ilegible), Fdo., Jacobo J. Fenech Ramos».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado el día 8 de julio de 2013 por don Juan Augusto Díaz Puig, Notario autorizante, en base a la siguiente argumentación jurídica: Que el hecho de no aportar la acreditación de innecesariedad de licencia para la adjudicación de una finca por mitades indivisas, con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, aunque parece contemplado y regulado en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Decreto 60/2010, del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aparece matizado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de enero de 2013, cuyo contenido transcribe literalmente, en la que se interpreta el artículo 66 de la Ley 7/2002; Que el registrador se basa exclusivamente en la simple existencia de una transmisión de la finca por mitad y proindiviso, sin que exista en este caso indicio alguno del que pueda extraerse una sospecha de posible parcelación; Que, en el supuesto, precisamente los comparecientes han decidido dejar al margen la segregación pretendida en origen por ser de imposible cumplimiento y sólo buscan la inscripción de sus derechos en proindiviso para tener su finca debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad; Que es absurdo pensar que un bancal de tierra en término de Berja, con una superficie de mil setecientos seis metros cuadrados, pueda producir una «parcelación urbanística» y, en cualquier caso, las autoridades municipales serán las encargadas de comprobarlo si este hecho se produce al margen del título calificado, del que no resulta indicio alguno; y, Que las apreciaciones están fuera de la función calificadoras si no se circunscriben al contenido del documento presentado.

IV

El registrador de la Propiedad interino emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 17 de julio de 2013.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 149.1.8.a de la Constitución; 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 8.a) del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo; 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 2009 –en respuesta a la consulta formulada por el Colegio Notarial de Andalucía–, 10 de octubre de 2005; 12 de julio de 2010, y especialmente, 2 de enero de 2013.

1. La cuestión planteada es la siguiente: en el año 2003, a consecuencia de las operaciones particionales causadas por el fallecimiento de doña M. A. A. N., y como forma de dar cumplimiento a su expresa voluntad manifestada en testamento, se otorga escritura de segregación y entrega de legados –finca matriz y finca segregada– sobre la finca registral número 1.964, del término municipal de Berja. Literalmente, el testamento establecía en su cláusula segunda que lega a su sobrino, don Francisco A. S., «el bancal de arriba y la parata ambos del Tablón, término de Berja» y, en su cláusula tercera, lega a su sobrino, don Pedro A. S., «el bancal grande del Tablón, término de Berja». En 2013, ante el mismo notario, proceden a resolver la segregación realizada diez años atrás y a adjudicarse la finca por partes iguales y proindivisas. En la escritura causalizan estas operaciones en base a la imposibilidad de obtener licencia de segregación y a fin de dar cumplimiento a la voluntad expresada por la causante.

2. Como es sabido, en base a la doctrina constitucional citada en los «Vistos», la Comunidad Autónoma Andaluza, tiene la competencia de determinar los supuestos de actos de naturaleza urbanística que están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, así como sus eventuales limitaciones y las sanciones administrativas que conlleva la realización de actos sin la licencia o sin respetar sus límites. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto jurídico tenga acceso al Registro, cuando la legislación autonómica aplicable la exija. El artículo 66 de la Ley andaluza 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2005 de dicha Comunidad Autónoma), que dispone que «no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad», e incluye como actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas «pro

indiviso» de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable y sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. Añade el precepto que no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

3. Determinados así, por la propia legislación autonómica, qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, es la normativa hipotecaria, integrada en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que complementa al Reglamento Hipotecario, la que resulta de aplicación para determinar la forma y efectos de la acreditación de esas licencias a los efectos del procedimiento registral.

4. El presente supuesto requiere decidir si la adjudicación proindivisa realizada a favor de los dos legatarios por imposibilidad de obtener licencia de segregación, sobre una finca ubicada en suelo no urbanizable, en Andalucía, puede considerarse parcelación en la que se exija el otorgamiento de la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad, teniendo en cuenta que en los pactos de la adjudicación realizada no existe una asignación formal y expresa de un uso individualizado de una parte del inmueble a cada participación indivisa adjudicada. Deduce el registrador de la resolución de la segregación realizada diez años atrás, que es indicio suficiente para establecer una presunción a favor de la parcelación. Pero lo cierto es que: dada la naturaleza de la finca (bancal de mil setecientos metros cuadrados); las causas de la adjudicación indivisa (un legado testamentario); y la inexistencia de pactos, en el presente caso ha de considerarse que no existe indicio alguno revelador de una parcelación y con ello intención de asentamiento, al menos que pueda derivarse del título presentado. Todo ello sin perjuicio, como ya señalare la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2005, de que «la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador, pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal», lo que no puede deducirse «per se» del supuesto planteado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 36 -

11273 *Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 17, por la que se deniega la cancelación de una afección urbanística al pago de costes de urbanización. (BOE núm. 258, de 28-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don C. J. M., en nombre y representación de la mercantil «Valdecebra, S.L.», contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don Luis María Stampa Piñeiro, por la que se deniega la cancelación de una afección urbanística al pago de costes de urbanización.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Madrid, el día 29 de abril de 2013, ante el Notario don José Luis Ruiz Abad, se formaliza la venta extrajudicial, por la que se ejecuta una hipoteca, sobre una finca perteneciente al Registro de la Propiedad de Madrid número 17, adjudicándose la finca en cuestión a la entidad «Valdecebra, S.L.», y se solicita la cancelación de la hipoteca que se ejecuta y la de las cargas posteriores a la misma. El registrador practica la inscripción a favor del rematante, pero no cancela una afección urbanística al pago de los costes de urbanización. Posteriormente, mediante instancia fechada el 30 de mayo de 2013, se solicita la cancelación de la indicada afección, por caducidad, denegándose dicha solicitud, por el registrador.

II

Presentada la instancia solicitando la cancelación de la afección urbanística en el Registro de la Propiedad de Madrid número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por J. C., el día 30/05/2013, bajo el asiento número 1064,

del Libro Diario 93, y número de entrada 2709, que corresponde al documento autorizado por el notario D, con el número / de su protocolo, de fecha 30/05/2013, he resuelto denegar el asiento solicitado en base a los siguientes: Hechos 1. Se presenta instancia por el actual titular registral, por la que se solicita la cancelación, por caducidad, de la afección real de los gastos del proyecto de urbanización que consta en la inscripción 1.ª de la finca 50.065, en los términos que resultan del artículo 126 y 127 del reglamento de gestión urbanística. 2. En la inscripción 1.ª de la finca consta: deja gravada como carga real, derivada de la obligación de abonar los costes de urbanización, con una afección económica de ochenta y siete millones ochocientos noventa y cinco mil treinta y siete pesetas, o sea, quinientos veintiocho mil doscientos cincuenta y nueve euros ochenta y un céntimos. En el propio Proyecto se señala como uso de esta finca el de: Industrial; con una edificabilidad de 21.996,747 (veintiún mil novecientos noventa y seis con setecientos cuarenta y siete) metros cuadrados edificables y un aprovechamiento de 21.996,747 unidades de aprovechamiento. En su virtud, y con la carga impuesta inscribo el 3. Al margen de la inscripción, consta nota de expedición de certificación para el procedimiento de apremio administrativo,. Expedida certificación a solicitud del Subdirector General de la Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Madrid, para surtir efectos en el expediente de apremio administrativo que se sigue en dicha Recaudación contra "La Central Quesera, S.A.", por los gastos derivados del Proyecto de Gestión Urbanística, llevado a cabo por la Junta de Compensación "J. C.–Norte", a efectos de proceder a ejecutar la afección de carácter real que pesa sobre esta finca, según la inscripción 1.ª adjunta. Madrid, a 10 de diciembre de 2004. Fundamentos de Derecho Se deniega la cancelación puesto que la obligación que tiene el propietario de contribuir a las cargas de urbanización proviene del artículo 162.2 de la ley del Suelo, afección legal que no tiene plazo de caducidad, por lo que no opera el plazo de caducidad de siete años que fija el art. 20 del R. D. 1093/1997, y habiendo transcurrido el plazo para su desembolso, estando vigente la afección, se ha iniciado procedimiento administrativo de apremio, según la nota al margen de la inscripción. Será la recaudación ejecutiva del Excmo. Ayuntamiento de Madrid quien deberá cancelar la afección (art. 74.6 Reg General Recaudación). Los defectos son insubsanables. Contra la calificación negativa (...) Madrid, diecisiete de junio del año dos mil trece. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Mediante escrito, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013, don C. J. M., en nombre y representación de la mercantil «Valdecebra, S.L.», interpuso recurso contra la referida nota de calificación, esgrimiendo resumidamente lo siguiente: «(...) Hechos. Nos remitimos para la exposición de los hechos al Acta autorizada por el Notario del Madrid don Luis Rueda Esteban, de fecha 29 de julio de 2011, bajo el número 1.572 de su protocolo, y a la escritura otorgada por don José Luis Ruiz Abad, de fecha 29 de abril de 2013, bajo el número 653 de su protocolo (...) Octavo.–Con fecha 29 de abril de 2013 se otorgó escritura de adjudicación, y en lo que afecta al presente recurso, solicitando al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 17 de Madrid, según consta en el otorgan sexto de la citada escritura, que siendo esta escritura título bastante para la inscripción a favor de la entidad adjudicataria, la sociedad «Valdecebra, S.L.», de la transmisión efectuado, así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca que motiva la presente, y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella según el artículo 236.l-3 del Reglamento Hipotecario se solicitan ambas cosas del señor registrador de la propiedad, sin perjuicio del derecho que acrediten al sobrante. Noveno.–Con fecha 29 de abril de 2013 se realizó la presentación telemática de la escritura ante el Registro de la Propiedad n.º 17 de Madrid, teniendo entrada el documento el siguiente día 30 de abril de 2013, previa liquidación de los correspondientes impuestos. Décimo.–Que fue inscrita la copia electrónica de la escritura en cuanto al derecho de pleno dominio de la finca n.º 56.065, a favor de la mercantil Valdecebra, S.L., por título de adjudicación en procedimiento de ejecución extrajudicial, con la calificación de fecha 21 de mayo de 2013 (...) dándola por reproducida en el presente. Undécimo.–Que el Sr. registrador expide la nota de calificación de fecha 21 de mayo de 2013, en la que manifiesta que "conforme al artículo 236.l-3 del R.H. se han cancelado las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta", pese a lo cual dejó subsistentes varias cargas posteriores a la que se ejecutaba, estando entre ellas la inscripción 1.ª, posterior a la hipoteca ejecutada. Como se puede comprobar (...) en la certificación de cargas expedida para el procedimiento ejecutivo, la hipoteca ejecutada supone la carga b) de la finca n.º 33.522, y la carga real de los costes de urbanización es la carga a) de la posterior finca n.º 56.065, y por lo tanto, claramente posterior a la carga que se ejecutó. Duodécimo.–Al darse cuenta del error cometido, el Sr. Registrador rectifica su nota de calificación anterior, y expide la de fecha 27 de mayo de 2013, en la que cancela casi todas las cargas posteriores a la ejecutada, salvo la inscripción 1.ª –motivo del presente recurso–, y la anotación letra S –objeto de otro recurso interpuesto ante la DGRN en fecha 14 de junio de 2013–, como puede comprobarse en la nota simple de la finca (...) La Inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065 –en aplicación del artículo 236.l del Reglamento Hipotecario– debió haber sido cancelada. Decimotercero.–Tratando de evitar la interposición de un recurso a la DGRN, esta parte presentó el día 30 de mayo de 2013 un escrito solicitando la cancelación por caducidad de la misma inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065, al haber transcurrido los siete años que establece el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística. Decimocuarto.–En la nota de calificación de fecha 17 de junio de 2013, el Sr. Registrador deniega la cancelación de la inscripción solicitada, por manifestar que dicha carga es una afección legal que no tiene plazo de caducidad, en aplicación del artículo 162.2 de la Ley del Suelo, precepto legal que a día de hoy todavía no hemos sido capaces de identificar. A tales hechos les resultan de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero.–En relación a la nota de calificación de fecha 27 de mayo de 2013. En la nota de calificación de fecha 21 de mayo de 2013 se manifiesta que "conforme al artículo 236.l-3 del R.H. se han cancelado las cargas posteriores a la hipoteca que

se ejecuta". A dicha nota de calificación le sigue –en el mismo sentido– la de fecha 27 de mayo de 2013, y pese a esas dos notas de calificación, la inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065 sigue anotada en la hoja registral, contraviniéndose lo establecido por el artículo 236.1-3 del Reglamento Hipotecario, que establece: "La escritura será título bastante para la inscripción a favor del rematante o adjudicatario así como para la cancelación de la inscripción de la hipoteca ejecutada y de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella". El origen del presente recurso –como ya se ha expuesto– lo supone una ejecución hipotecaria extrajudicial, seguida bajo los trámites establecidos por el Reglamento Hipotecario, y le resulta de aplicación el artículo antes citado. En función de dicho artículo, deben quedar cancelados todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro con posterioridad a ella, haciendo la legislación una única salvedad que no es de aplicación al presente caso, por no haber sido este asiento ordenado por la autoridad judicial (...) queda probado que la inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065 es posterior a la que se ejecuta en el procedimiento extrajudicial, y en su consecuencia, debe quedar cancelada en aplicación del varias veces citado artículo 236.1 del Reglamento Hipotecario. Segundo.–En relación a la nota de calificación de fecha 17 de junio de 2013. Al comprobar que no había sido cancelada la inscripción 1.ª, después de la cancelación de las cargas posteriores a la ejecutada, y para tratar de evitar el recurso que ahora se interpone, esta parte presentó un escrito solicitando la cancelación de la misma carga por caducidad. El Sr. Registrador ha denegado dicha solicitud de cancelación, amparándose en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo, manifestando que dicha carga no está sujeta a plazo de caducidad. La carga sobre la que se solicita la cancelación por caducidad, se trata de una carga real, derivada de abonar los costes de urbanización de la Junta de Compensación J. C.–Norte, de los que debería responder La Central Quesera, S.A., propietaria de la finca al momento de realizarse la compensación urbanística. Al tratarse de una carga de carácter urbanístico, está regida por lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo; y también por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y por último –en lo que afectaría al presente recurso– por el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Basa su denegación el Sr. Registrador en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo, que no acertamos a encontrar, ya que el vigente Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo –única legislación vigente que podemos asimilar a la "Ley del Suelo" citada por el Registrador–, únicamente consta de 54 artículos. En su consecuencia, entendemos que la calificación expedida por el Sr. Registrador, carece de fundamentación jurídica, al no basarse en ninguna legislación vigente, y debe ser anulada por esa DGRN. La solicitud de cancelación de la carga formulada por esta parte, se fundamenta en el artículo 126 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, encuadrado dentro de la legislación aplicable a los proyectos de reparcelación, de plena aplicación a la solicitud de cancelación formulada. El referido artículo en sus apartados primero y tercero, dice: "1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne". "3. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En todo caso, la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio, al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada". El apartado tercero detalla las formas de cancelación de la carga real de los gastos de reparcelación o, en este caso, de urbanización, y la primera es que la que alega el Sr. Registrador como base para denegar la cancelación, pero establece que en todo caso, la afección caducará a los siete años de haberse extendido la nota de afección. Habiéndose inscrito dicha nota el 17 de febrero de 1999, han transcurrido con creces los siete años a los que alude el artículo, y la afección debe ser cancelada. En el mismo sentido, se expresa el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, citado por el Sr. Registrador en su calificación, pero que sorprendentemente no aplica. Este artículo, resulta todavía de mejor encaje en la solicitud, porque se refiere específicamente a la afección real de los costes de urbanización de un proyecto de compensación, como es la inscripción 1.ª de la finca. El referido artículo 20 establece: "La caducidad v cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas: 1. La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección. 2. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad: a) En caso de reparcelación, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística. c) La regla contenida en el párrafo b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados". Del anterior artículo hay que destacar que estamos ante una afección que efectivamente tiene plazo de

caducidad, en contra de lo que sostiene el Sr. Registrador de la Propiedad, y que por lo tanto debe ser cancelada una vez que ha transcurrido el plazo de su caducidad; y que el plazo máximo de caducidad es el de siete años –que como hemos dicho antes– ha sido rebasado con creces. Esta cancelación por caducidad es automática (ipso iure) y lo es por ministerio legal (ope legis) y frente a ella no cabe oponer excepción alguna. La cancelación a la que alude el Sr. Registrador en su calificación, se refiere a la cancelación antes del período de caducidad, como dice el apartado 22 del artículo. Pero que una vez superada la fecha de caducidad, esta opera de manera automática procediendo la cancelación de la carga, como se solicita por esta parte. Por todo lo dicho en el presente recurso, solicitamos a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tenga por presentado este escrito y por interpuesto, en tiempo y forma, recurso contra las calificaciones del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 17 de Madrid, de fecha 27 de mayo de 2013, notificada el día 28 de mayo de 2013, de la que se ha acompañado testimonio del título al presente, y de fecha 17 de junio de 2013, notificada el siguiente día 20 de junio de 2013, de la que también se ha acompañado testimonio del título al presente, y tras los trámites que sean de Ley, se revoque y deje sin efecto, resolviendo en su lugar proceder a cancelar la inscripción 1.ª de la finca n.º 56.065 del citado Registro».

IV

El registrador emitió informe en defensa de la nota de calificación, con fecha 11 de julio de 2013, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 236.1.3 del Reglamento Hipotecario; 16.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; artículos 105 y 125.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997; 74.6 del Reglamento General de Recaudación; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2009 y 2 de marzo de 2010.

1. En el presente recurso se plantea si al ejecutar una hipoteca puede cancelarse la afección urbanística por gastos de urbanización, inscrita con posterioridad, cuando la administración no ha practicado en plazo anotación de embargo como consecuencia de la afección.

2. El artículo 16.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en su redacción anterior a la dada por el apartado diez de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), establece que «los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes del apartado anterior. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación» (cfr. artículos 105 y 125.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

Por su parte, el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, determina que «quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección». Y, en su apartado 2, señala que «en caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal».

3. Por tanto los titulares del dominio u otros derechos reales o cargas cuya inscripción o anotación se haya producido sobre las fincas de resultado, sin intervención en el expediente de equidistribución, que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado en los plazos señalados en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Además, una vez iniciado el procedimiento de apremio, será preciso que la Administración ejecutante anote preventivamente el embargo acordado, conservando la prioridad resultante de la afección si ésta estuviere vigente. Por lo que es relevante que la anotación preventiva del embargo se tome durante la vigencia de la afección registral.

4. En el presente expediente, se inscribe la escritura otorgada en ejecución del procedimiento de venta extrajudicial del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de una hipoteca, anterior a la afección registral al cumplimiento

de la obligación de urbanizar. Dicha inscripción se practica sobre la finca de resultado, por haberse inscrito la hipoteca con anterioridad al proyecto de equidistribución.

De acuerdo con lo dicho en el anterior fundamento de Derecho, el adquirente es un titular de dominio cuya inscripción se ha producido sobre la finca de resultado, no habiendo intervenido en el expediente de equidistribución, ni subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarlo en la medida en que esté vigente y no haya caducado en los plazos previstos en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

5. En el historial registral de la finca resulta que la afección se hizo constar en el Registro el 17 de febrero de 1999, fecha de inscripción del proyecto de compensación. Con fecha 10 de diciembre de 2004 se practica al margen de dicha inscripción, nota marginal en la que se hace constar «la expedición de certificación a solicitud del Subdirector General de la Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Madrid, para surtir efectos en el expediente de apremio administrativo que se sigue en dicha Recaudación contra «La Central Quesera, S.A.», por los gastos derivados del Proyecto de Gestión Urbanística, llevado a cabo por la Junta de Compensación «J. C.–Norte», a efectos de proceder a ejecutar la afección de carácter real pesa sobre esta finca, según la inscripción adjunta». Sin embargo, no consta haberse practicado la correspondiente anotación preventiva de embargo, siendo así que el artículo 143, apartado segundo, del Reglamento Hipotecario, referido a los procedimientos judiciales, pero igualmente aplicable a los administrativos (cfr. artículo 74.6 del Reglamento General de Recaudación), determina que «no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente», lo que es lógico pues la nota marginal carece de autonomía propia, al ser accesoria de la anotación de embargo y no poder sustituir en sus efectos a ésta.

La prioridad de la afección podría haber aprovechado a una anotación de embargo dictada en procedimiento de apremio administrativo, que trajese causa en la deuda protegida por la afección (supuesto recogido en la Resolución de 5 de octubre de 2009 y en el número 2 del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997), pero lo que no cabe es entender prorrogada la preferencia que da la afección urbanística, una vez transcurrido su plazo máximo de duración, por existir una nota marginal de expedición de certificación, en un procedimiento de apremio del que no se ha tomado anotación preventiva que la sustente, como ocurre en el caso que ahora se analiza. Por lo que tampoco es de aplicación el precepto contenido en el artículo 74.6 del Reglamento General de Recaudación, que se remite al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues está supeditado a que la nota marginal se haya producido al margen de la correspondiente anotación preventiva dentro del procedimiento de apremio conforme a las reglas generales y por tanto se exige que dicha anotación esté en vigor.

6. Por lo expuesto, debe entenderse que no habiéndose tomado la anotación preventiva de embargo en el procedimiento de apremio administrativo dentro del plazo de vigencia de la afección por gastos de urbanización, y transcurrido el plazo de siete años de caducidad que reglamenta el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es procedente la cancelación de la afección urbanística caducada, al inscribirse la venta extrajudicial de la hipoteca inscrita con anterioridad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 37 -

11274 *Resolución de 2 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación. (BOE núm. 258, de 28-10-2013).*

En el recurso interpuesto por doña M. A. V., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada ante el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, con fecha 23 de enero de 2013, con el número 99 de protocolo, doña M. A. V. y don J. J. C. A. formalizaron la segregación de una parcela de tierra seca. En dicha escritura, en lo que constituye la finca resto se manifiesta que se encuentra construida la casa sobre la que don J. J. C. A. ejerció su derecho de superficie, según consta en la escritura de 31 de octubre de 2006, ante el Notario que fue de San Vicente del Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, bajo el número 2.763 bis de su protocolo, describiéndose a continuación dicha construcción.

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña B. T. E. el día 22/5/2013, bajo el asiento número 736, del tomo 136 del Libro Diario y número de entrada 2.522, que corresponde al documento autorizado por el Notario de San Vicente del Raspeig don Francisco José Alejandro Román Ayllón, con el número 99/2013 de su protocolo, de fecha 23/1/2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.–Hechos.–A) Falta la inscripción del título previo, escritura autorizada en San Vicente del Raspeig el día 31 de octubre de 2006, ante su Notario don Jesús Jiménez Pascual, número 2.763 bis de protocolo, que ha sido calificada defectuosa en los siguientes términos. Hechos: 1. Falta la previa inscripción de las segregaciones y expropiaciones que según el título precedente y testimonios de actas de ocupación que se acompañan, se han realizado en la finca número 2.349, con la correspondiente descripción del resto real de esta finca. En todo caso para practicar –conforme a lo dispuesto en el párrafo 3.º del artículo 47 del Reglamento Hipotecario–, la inscripción de un acto o contrato que afecte al resto de una finca cuando no hayan accedido al Registro las segregaciones efectuadas, es necesario que se aporte la pertinente licencia de parcelación o certificación municipal comprensiva de su innecesariedad, toda vez que, la disminución de cabida debe de ser también justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, y puede ser un medio para eludir las formas y sus garantías en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, si ello puede haber riesgos para terceros –acreedores y legitimarios– y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal. Se hace constar, además, que la manifestación realizada en la citada escritura complementaria, de fecha 24 de mayo de 2007, consistente en "Que, en realidad, tal expropiación no se ha formalizado de manera oficial, por lo que no puede llevarse a cabo la segregación correspondiente", no puede ser tenida en cuenta, toda vez que no se entiende la expresión «no se ha formalizado en forma oficial», al estar ello en contradicción con lo expresado en la escritura complementada, donde se expone que la repetida segregación resulta de Acta de Comparecencia suscrita por representante de la Concesionaria del Proyecto Ciralsa y la señora propietaria, el día 24 de agosto de 2005.–Asimismo, la aclaración efectuada en la referida acta de fecha 24 de julio de 2007, no modifica lo expresado anteriormente, toda vez que si existe formalizada una segregación –aunque no pueda llevarse a cabo de manera formal u oficial–, el titular del resto no puede efectuar sobre la totalidad de la finca las operaciones que comprende el documento precedente (tal y como se indica en el párrafo primero, debe de justificar la segregación efectuada y aportar la oportuna licencia de segregación o certificación municipal de su innecesariedad). Y, dado que en la referida escritura de subsanación autorizada en San Vicente del Raspeig el día 23 de enero de 2013, ante su Notario don Francisco José Román Ayllón, número 98 de protocolo, se deja sin efecto la agregación de las fincas 13.203 y 24.694, a la 2.349, debe acreditarse que la obra nueva declarada no se ha realizado sobre dichas fincas 13.203 y 24.694. 2. No se acredita mediante documento fehaciente, que la edificación declarada, no se ha construido sobre Suelo no Urbanizable de Especial Protección. 3. El arquitecto debe certificar que la descripción de la edificación que pretende acceder al Registro, concuerda con la realidad. Fundamentos de derecho.–1. Artículo 76 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario y disposiciones adicionales segunda y tercera de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable. Artículos 53.8 y ss. de la Ley 13/1996.–Artículos 201 y siguientes de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. Resoluciones de la D.G.R.N., entre otras, 16 de junio de 2003; 22 de abril de 2005, y 27 de enero de 2012.–Artículos 3, 9, 18 y 20 –de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. 2. Artículos 3 y 17 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo no Urbanizable–. 3. Artículo 19 in fine de la Ley 3/2004, de Ordenación y Fomento de la Edificación de la Comunidad Valenciana, artículo 19.1 Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.–B) No reúne el documento que se protocoliza, de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante; los requisitos que para su tramitación telemática exigen los artículos 106 y siguientes de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, especialmente: el artículo 112.5.2 de dicha Ley, así como los correspondientes de la Ley Hipotecaria, especialmente el artículo 248 que regula la presentación telemática de los documentos en el Registro, sin distinguir entre estos según su naturaleza, e impone al Registrador una serie de obligaciones en orden al sistema de acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo –exacto con extensión de la unidad temporal precisa de presentación del título, así como un sistema de notificaciones telemáticas con firma electrónica (ex artículo 112 de la Ley 24/2001) de imposible realización en el presente caso mientras no se establezca un canal de acceso telemático que permita la interconexión telemática a través de la red corporativa colegial (ex artículo 107 Ley 24/2001).–El sistema de código seguro de verificación aplicable a los sistemas de actuación administrativa automática (artículo 18 de la Ley 11/2007, y 20 del RD 1671/2009, de 6 de noviembre), que según el concepto que de la misma proporciona la propia Ley 11/2007, en su anexo no responde a los criterios que presiden la generación y autorización de los documentos administrativos susceptibles de inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad, que en todo caso exigen la intervención en cada caso singular de una persona física, en su condición de funcionario autorizante, para la generación y autorización del documento y no la mera intervención de un sistema informático debidamente programado.–Aparte que la aplicación de tal sistema requiere, según el artículo 20.3 del citado RD 1671/2009 de «una orden del Ministro –competente o resolución del titular del organismo público, previo informe del Consejo Superior de Administración Electrónica, que se publicará en la sede electrónica correspondiente. Dicha, orden o resolución– del titular del organismo público, además de describir el funcionamiento del sistema, deberá contener de forma inequívoca: a) Actuaciones automatizadas a las que es de aplicación el sistema. b) órganos responsables de la aplicación del sistema. c) Disposiciones que resultan de aplicación

a la actuación. d) Indicación de los mecanismos utilizados para la generación del código. e) Sede electrónica a la que pueden acceder los interesados para la verificación del contenido de la actuación o documento. f) Plazo de disponibilidad del sistema de verificación respecto a los documentos autorizados mediante este sistema».-La firma electrónica reconocida, es decir la basada en un certificado reconocido y generada mediante un dispositivo seguro de creación de firma tendrá respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los consignados en papel (artículo 3, apartados 4 y 5 de la Ley de Firma Electrónica de 19 de diciembre de 2003).-Además, y de conformidad con lo señalado en el apartado 2.º de dicho artículo 29, el documento electrónico objeto de la presente debe incluir una referencia temporal garantizada a través de medios electrónicos, dada la importancia que la fecha tiene en los mandamientos de embargo, y en general de los documentos sujetos a inscripción o anotación en el Registro. (artículos 9, 44 Ley Hipotecaria, 5,1 Reglamento Hipotecario, 166 Reglamento Hipotecario, 1.923.4.º y 1.927.2.º Código Civil, 77 a 79 de la LGT, 55 de la Ley Concursal, resoluciones de la Dirección General -de los Registros y del Notariado de 24 septiembre de 1987; 18 y 25 marzo 1988; 18 febrero, 14 abril, 24 abril de 2002; 27 septiembre de 2003-, entre otras muchas).-Señala así el artículo 29.2 de la Ley 11/2007 que «Los documentos administrativos incluirán referencia temporal, que se garantizará a través de medios electrónicos cuando la naturaleza del documento así lo requiera».-Dicho artículo se complementa con lo dispuesto en el artículo 47 del RD 1671/2009 que señala como modalidades de referencia temporal «la marca de tiempo» y el «el sello de tiempo de acuerdo con lo que determinen las normas reguladoras de los respectivos procedimientos». Y las normas reguladoras del procedimiento registral no solo exigen con carácter general un sistema de sellado de tiempo asociado a cada documento electrónico firmado electrónicamente (artículo 108 de la Ley 24/2000 y artículos anteriormente citados), sino que ello es una exigencia natural e ineludible para la comprobación de la autenticidad del documento al estar asociada la misma a la vigencia de la firma electrónica que la autoriza, para lo cual es ineludible la determinación exacta del momento temporal exacto en el que se aplica la firma electrónica. El concepto de vigencia de firma electrónica va unido al momento temporal en que se produce la misma. De ahí que sea imprescindible que todo documento electrónico firmado mediante firma basada en certificado electrónico debe incorporar un sello de tiempo electrónico proporcionado por un prestador de servicio de sellado de tiempo que garantice el momento exacto de la firma para comprobar la vigencia y validez de la misma. No siendo admisible por tanto como sistema de firma electrónica del documento objeto de la presente el de código seguro de verificación sino el de firma electrónica del personal al servicio de la Administración basado en un certificado electrónico de empleado público, la comprobación de la autenticidad del documento en soporte en papel presentado debe realizarse a través de su cotejo o contraste- con el original electrónico, lo que exige la comprobación en éste, a través de las plataformas públicas de validación previstas en los artículos 23 y 25 del RD 167-1/2009, del certificado electrónico de firma utilizado, la validez y vigencia de la firma electrónica utilizada y el sellado de tiempo asociado a la firma de dicho documento. La condición de copia auténtica del documento en soporte papel presentado va unida a la verificación de la autenticidad e integridad del documento electrónico del cual es traslado (artículo 30 de la Ley 11/2007 y 45 del RD. 1671/2009), y ello exige la verificación de su firma electrónica y sellado de tiempo correspondiente, lo cual en el presente caso no ha sido posible al carecer dicho documento de los mismos. El documento en soporte en papel nunca puede incorporar una firma electrónica pues por definición la firma electrónica es un conjunto de datos en forma electrónica (artículo 3 de la Ley 59/2003). Puede incorporar un código de acceso o localizador para facilitar la búsqueda en los archivos electrónicos correspondientes del documento electrónico original con el que verificar la autenticidad e integridad del documento presentado.-Y si el documento electrónico original el cual se accede no está revestido de las garantías y requisitos exigidos por la legislación aplicable para que esté válidamente emitido, y por tanto no se puede comprobar su autenticidad, tampoco será admisible registralmente el presentado en soporte papel pues no constituirá una copia auténtica del electrónico el no haberse podido comprobar la autenticidad del mismo, como exige el propio- artículo 30 de la Ley 11/2007.-Por ello, no estando firmado en el presente caso el documento electrónico original con firma electrónica del personal al servicio de la Administración del Estado, sino con un código seguro de verificación que no es procedente en el presente caso por no tratarse de un supuesto de actuación administrativa automatizada, y que- además no está contemplado, como exige la Ley, no quede acreditada la autenticidad del mismo. Fundamentos de Derecho.-Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria. B.-Artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Y por consiguiente se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta (...). Alicante cinco de junio del año dos mil trece. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro). Fdo., Fernando Trigo Portela».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. V. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 9 de julio de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Documento calificado: Escritura autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, el día 23 de enero de 2013, bajo el número 99 de protocolo, por la que se procedió a efectuar una segregación de finca. Copia autorizada de dicha escritura, así como de las escrituras previas que después se referirán, con los correspondientes complementarios, se presentó en el Registro de la Propiedad número tres de Alicante, el día 22 de mayo de 2013, y causó en el Libro Diario 136, el asiento de presentación número 736. Previamente a la escritura calificada objeto del presente recurso, se habían otorgado las siguientes escrituras: 1) Ante el Notario que fue de San Vicente del Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, el día 31 de octubre de 2006, bajo el número 2.763-BIS de protocolo, de agregación, donación de derecho de superficie y declaración de obra nueva; dicha escritura no está inscrita en el Registro de la Propiedad, por calificación que consta a continuación de la misma, pero cuya calificación, sin embargo,

no es objeto del presente recurso. 2) Ante el mismo Notario Sr. Jiménez Pascual, escrituras de fechas 24 de mayo y 24 de julio de 2007, números 1.097 y 1.676 de protocolo respectivamente, de complemento la primera, aclaración y subsanación la segunda, de la anterior reseñada en el apartado 1. Y 3) Escritura ante el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, de fecha 23 de enero de 2013, número 98 de protocolo, de subsanación de la escritura reseñada en el apartado 1 anterior. Nota de calificación: Dicho documento fue calificado con la nota que figura a continuación del mismo, de fecha 5 de junio de 2013, notificada al presentante el día 13 de junio del mismo año (hay otra nota de calificación de fecha anterior, de diferente contenido, pero cuyo plazo para ser recurrida caducó). Al efecto, se acompañan a este escrito testimonios notariales del documento calificado, de la nota de calificación recurrida, y de los demás documentos y escrituras previas presentados. Frente a la nota recurrida, concretamente en cuanto al defecto letra A, se aducen los siguientes fundamentos: Que, como resulta de lo expuesto, lo que se solicita inscribir es la escritura de segregación autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, el día 23 de enero de 2013, bajo el número 99 de protocolo, ya que para ello no es preciso que se inscriba la previa otorgada ante el Notario que fue de San Vicente del Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, el día 31 de octubre de 2006, bajo el número 2.763-bis de protocolo, pues las operaciones efectuadas en ésta en nada impiden la eficacia independiente de aquélla, que sólo contiene como acto propio una segregación, por las siguientes razones: Primero, porque el derecho de superficie donado y la declaración de obra pendientes de inscripción que contiene la previa otorgada ante don Jesús Jiménez Pascual, el día 31 de octubre de 2006, bajo el número 2.763-bis de protocolo, sólo afectan al resto de finca matriz, no a la finca segregada, lo cual resulta no sólo de la propia escritura calificada, sino de los términos de la resolución municipal de declaración de innecesariedad de licencia de parcelación que en ella figura incorporada. La operación registral de segregación implica la creación de una finca nueva e independiente de la matriz, y que produce en cuanto a tal finca de procedencia exclusivamente los siguientes tres efectos: la disminución de su cabida en la cuantía de la superficie segregada, la determinación del lindero por donde se efectúa la segregación, y la constancia por nota marginal en el folio de la matriz de la repetida segregación. Si, en este caso concreto, la escritura de segregación calificada contiene referencias a las escrituras previas es sencillamente con el fin de precisar quiénes sean los titulares de derechos (inscritos o no) y dejar fijados claramente los términos de la parcela segregada, con el fin de dejar sentado con claridad que la misma no alberga la vivienda declarada en aquélla escritura previa, ni tampoco afecta al derecho de superficie allí constituido y donado. Segundo: La superficie de la finca matriz que contiene la escritura cuya calificación registral se recurre refleja la reducción habida en la misma por las expropiaciones de que fue objeto de 1.140 m² y 2.817 m² respectivamente, según está acreditado en las respectivas actas de ocupación que en aquélla se incluyen, donde consta claramente: el procedimiento expropiatorio, la titularidad, la finca registral afectada (2349), y cuyo resultado coincide exactamente con la cabida restante declarada, tanto en la escritura, como en la licencia municipal de segregación. A estos efectos, cabe decir que la expropiación forzosa se rige por la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, de la que en este punto baste citar su artículo 53: "El acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago, acompañada de los justificantes del mismo, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros Públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada (párrafo 1.º del artículo 53 redactado por la disposición adicional décima de la Ley 21/1986, 23 diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1987 ('B.O.E.' 24 diciembre). El acta de ocupación, acompañada del justificante de la consignación del precio o del correspondiente resguardo de depósito, surtirá efectos. Los expresados documentos serán también títulos de inmatriculación en el Registro de la Propiedad". Por tanto, se encuentra justificada totalmente la disminución de cabida de la finca por consecuencia de las expropiaciones, y no debe exigirse en este sentido formalidad alguna añadida, mucho menos licencia municipal, pues el acto principal es el de expropiación forzosa, ejecutado por el órgano correspondiente en base a su potestad, siendo el de división o segregación absolutamente secundario pero, en este caso, consecuencia necesaria e ineludible del acto de expropiación, por lo que no debe entenderse sea de aplicación el art. 17.2 de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008, si bien, en cualquier caso, el acto expropiatorio está reconocido por el propio Ayuntamiento en la Declaración de Innecesariedad de Licencia de Parcelación, unida a la escritura calificada. Tercero: Determinada la superficie de la finca de procedencia, y la independencia de la edificación, objeto del derecho de superficie que en su día se donó y se declaró, con respecto a la parcela segregada, la escritura calificada contiene el consentimiento expreso de todos los interesados en la finca de donde procede, sin que se altere el contenido de los derechos reales correspondientes a la misma. Como antes se ha dicho, todas las referencias en el título calificado, objeto de este recurso, a las escrituras previas no inscritas sólo se han efectuado con el fin de precisar y legitimar el acto de segregación, pero que –dado que dichas referencias no implican la realización actual de acto o negocio alguno–, son elementos cuya inscripción ni procede ni se ha solicitado, pues lo que se pretende es la inscripción de la segregación». Con fecha 19 de julio de 2013, el Notario autorizante, don Francisco José Román Ayllón formuló alegaciones, adhiriéndose a las hechas por la recurrente.

IV

El registrador emitió informe el día 16 de julio de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 20, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria; 40 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por

el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de junio de 1993; 13 de marzo de 2007, y 1 de julio de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura en la que se practica una segregación; se concreta la porción de finca donde se ejerció un derecho de superficie constituido en escritura autorizada por el notario de San Vicente del Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, el día 31 de octubre de 2006, número 2.763-bis de protocolo; y se describe la vivienda construida en ejercicio de ese derecho de superficie.

Junto con la escritura calificada que es objeto de recurso –la autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, el día 23 de enero de 2013, con el número 99 de protocolo– se presentan las siguientes escrituras previas y complementarias:

1. Ante el Notario que fue de San Vicente del Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, el día 31 de octubre de 2006, bajo el número 2.763-bis de protocolo, de agregación, donación de derecho de superficie y declaración de obra nueva; dicha escritura no está inscrita en el Registro de la Propiedad, por calificación que consta a continuación de la misma, pero cuya calificación, sin embargo, no es objeto del presente recurso.

2. Ante el mismo Notario, don Jesús Jiménez Pascual, escrituras de fechas 24 de mayo y 24 de julio de 2007, números 1.097 y 1.676 de protocolo respectivamente, de complemento la primera, aclaración y subsanación la segunda, de la anterior reseñada en el apartado 1.

3. Escritura ante el Notario de San Vicente del Raspeig, don Francisco José Román Ayllón, de fecha 23 de enero de 2013, número 98 de protocolo, de subsanación de la escritura reseñada en el apartado 1 anterior.

El defecto de la nota de calificación objeto de recurso es la falta de inscripción del título previo, escritura autorizada en San Vicente del Raspeig el día 31 de octubre de 2006, ante su Notario don Jesús Jiménez Pascual, número 2.763-bis de protocolo. Frente a ello, en su recurso la recurrente alega resumidamente, que lo que se solicita es inscribir la escritura de segregación, no siendo preciso, para ello, que se inscriba la previa otorgada, pues las operaciones efectuadas en ésta en nada impiden la eficacia de aquélla.

2. El defecto debe ser confirmado. En la escritura calificada objeto del presente recurso, no sólo se pretende inscribir una segregación de finca –para lo cual sería suficiente–, sino que en la descripción del resto se hace constar que en ella se encuentra construida la casa sobre la que se ejerció el derecho de superficie, con referencia a la escritura previa a que se refiere la nota de calificación. Además se declara la obra nueva que también se declaró en el título previo, y que no se pudo inscribir por defectos que no fueron recurridos. Incluso en la escritura de segregación que motiva este expediente se acompaña declaración de innecesariedad de parcelación, pero nada se hace referencia a las licencias de edificación.

3. En conclusión, sin perjuicio de la posibilidad de inscripción parcial respecto de la segregación sin referencia alguna al derecho de superficie y a la obra nueva, por exigencias del principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) para la inscripción total del título será preciso que el derecho real de superficie acceda al Registro de la Propiedad, no como una mención, sino debidamente constituido; y que la declaración de obra nueva acceda no como una mera rectificación de descripción de finca, sino cumpliendo los requisitos sustantivos y urbanísticos que le son exigibles, para lo cual deberán presentarse a inscripción los títulos previos una vez subsanados los defectos advertidos en los mismos, que no de momento no han sido objeto de recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador. Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 38 -

11275 *Resolución de 2 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 53, por la que se deniega la expedición de la certificación ordenada por mandamiento judicial extendido en procedimiento de ejecución directa de hipoteca. (BOE núm. 258, de 28-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. M. V. G., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Bankia, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que se deniega la expedición de la certificación ordenada por mandamiento judicial extendido en procedimiento de ejecución directa de hipoteca.

Hechos

I

En procedimiento judicial ejecución hipotecaria número 561/2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 31 a instancia de la entidad «Bankia, S.A.», contra don J. R. P. E. y doña C. M. F. G., se expidió el 22 de mayo de 2013 mandamiento por el Secretario Judicial, don F. C. V., por el que se ordena la expedición de certificación de dominio y cargas así como la extensión de la consiguiente nota al margen de la hipoteca acreditativa de la existencia del procedimiento respecto de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, al tomo 3.085, folio 33, finca registral 17.177, inscripción 5.^a

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53 el referido mandamiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento 1.670, Diario 87 Presentante: Intergest Magerit, S.L., Juzgado: Juzgado de 1.^a Instancia número 31 de Madrid. Autos: 561/2013. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: Calificado el precedente mandamiento, a la vista de su contenido, y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la expedición de certificación a que aquél se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Primero: Con fecha 22 de mayo de 2013, en tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria que se sigue bajo el número 561/2013 ante el Juzgado que se dirá, se expide por el ilustrísimo señor Secretario del Juzgado de Primera Instancia n.º 31 de Madrid, don F. C. G., mandamiento ordenando la expedición y remisión al Juzgado de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación a la finca 17.177, tomo 3.085, folio 33, inscripción 5.^a, sita en Madrid... Sin expresar el Notario, fecha de escritura y protocolo de la hipoteca reclamada en el procedimiento. En dicho mandamiento se indica que el procedimiento ha sido iniciado a instancia de Bankia, S.A. Segundo: Dicho mandamiento fue presentado en este Registro de la Propiedad el 1 de junio de 2013, a las 10:30 horas. Tercero: Consultado el Registro de la Propiedad, resulta que la finca a la que se refiere el mandamiento antes reseñado aparece gravada efectivamente con una hipoteca inscrita como derecho real en favor de una entidad diferente a la que inicia el procedimiento. En concreto, aparece inscrita a favor de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–, sin que en el citado mandamiento se haga referencia a ninguna otra circunstancia. Fundamentos de Derecho Artículos 1, 18, 20, 65, 132 y 134 de la Ley Hipotecaria. Artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, señalándose, por todas, las de 19 y 21 de marzo de 2013 («BOE» de 17 de abril de 2013). De los anteriores hechos y fundamentos de derecho reseñados resulta lo siguiente: Primero.–Los asientos practicados en los libros de los registros de la propiedad, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Este efecto de los asientos registrales se deriva del hecho de que el registrador, antes de proceder a su práctica y en ejercicio de su función de control de legalidad a la que han de someterse los actos y negocios de los que se derivan los derechos que pretenden acceder al registro de la propiedad, ha de calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Y esta calificación es el tamiz registral por el que deben pasar todos los documentos presentados, aunque esté más restringida cuando se trata de documentos judiciales, en cuyo caso, el registrador ha de apreciar la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro. Segundo.–Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. Esto mismo sucede cuando se trate de verificar cualquier operación que pueda producir efectos similares. Así, en este caso, al expedir la certificación de dominio y cargas que se requiere, se ha de extender también una nota marginal que permita dejar constancia registral de la nueva situación en que se encuentra la finca por razón de la hipoteca que la grava, es decir, la situación de sujeta a un procedimiento de ejecución por incumplimiento de las obligaciones contraídas por su titular, por lo que se entiende que se ha de tener en cuenta para todo ello la situación en que se encuentra registralmente la finca objeto del expediente. Y es que, efectivamente, cuando la ejecución se siga sobre bienes hipotecados y se reclame del registrador certificación en la que consten los extremos a que se refiere el apartado 1 del artículo 656 de la ley de Enjuiciamiento Civil, el registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. Tercero: La consecuencia de todo ello es que, teniendo en cuenta por tanto la importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria, la defensa del deudor y las especiales características de la realización judicial de hipoteca, debe concluirse la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de

la hipoteca. Cuarto: Artículo 341 del Reglamento Hipotecario, que transcrito dice: "El Registrador...". Teniendo en cuenta la trascendencia de la nota marginal por la que se hace constar la expedición de la certificación de cargas, así como la posible existencia de varios créditos o hipotecas, es preciso identificar de forma indubitada el préstamo hipotecario que se ejecuta. Debe, pues, al menos, expresarse su fecha, Notario autorizante y número de protocolo. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, he resuelto no expedir la certificación ni practicar la oportuna nota de su expedición al margen de la inscripción de hipoteca, ordenado todo ello en el título presentado y la normativa aplicable, por los motivos alegados, especialmente, por no constar inscrito el derecho real de hipoteca que se pretende ejecutar a nombre de la entidad que actúa como ahora en el procedimiento del que deriva el mandamiento calificado, así como notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a las autoridades autorizantes del mismo e intervinientes en el expediente, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se entiende que el motivo señalado tiene su origen en causas que resultan del contenido del propio registro de la propiedad y se califica de subsanable en los términos que constan más abajo. Frente a esta (...). Madrid, seis de junio de dos mil trece. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo., Francisco Javier Gómez Jene».

III

La anterior nota de calificación es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. M. V. G., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Bankia, S.A.», mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53 el día 12 de julio de 2013, por el que alega que la legitimación activa de «Bankia, S.A.», deriva de la aportación del negocio bancario de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid y otras entidades bancarias (entre ellas las entidades que conforman Bancaja) a favor de «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.», y de éste último a favor de «Bankia, S.A.», aportaciones instrumentadas en virtud de escrituras públicas otorgadas ante el Notario de Madrid, don Javier Fernández Merino, el día 17 de mayo de 2011, con los números 619 y 627 de su protocolo. En virtud de dicha transmisión por segregación Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid ha transmitido a «Banco Financiero y de Ahorros, S.A.», la totalidad de su actividad bancaria y, éste último lo ha transmitido a «Bankia, S.A.», y, en concreto, también los bienes, derechos y obligaciones que son objeto de litigio en este procedimiento, habiéndose subrogado en la titularidad de estos últimos «Bankia, S.A.». El hecho de que la cesión del crédito hipotecario no conste inscrito en el Registro de la Propiedad no es óbice para que la recurrente ostente la legitimación activa en el proceso, siendo la inscripción en este ámbito meramente declarativa. Cita en defensa de su argumentación las Sentencias de las Audiencias Provinciales de Barcelona de 16 de febrero de 1999, de Segovia de 30 de abril de 2003 y de Valladolid de 24 de octubre de 2003, entre otras, así como el auto de la Audiencia Provincial de Alicante de 12 de julio de 2012, que declaró totalmente innecesario acreditar la inscripción de la cesión por parte de la recurrente, el auto de la Audiencia Provincial de Castellón de 23 de noviembre de 2012 y el auto número 8 de la Audiencia Provincial de Madrid, sección duodécima, en el recurso de apelación 615/12, o el auto 34/2013 de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, sección 1.ª, Rollo de Apelación 56/2013 en autos de ejecución hipotecaria en la que también interviene Bankia como entidad ejecutante.

IV

El registrador emitió informe el día 6 de agosto de 2013 alegando presentación extemporánea del recurso por haber sido notificada la nota de calificación negativa al presentante el día 10 de junio de 2013 por medio de fax. Al tiempo, se ratificó íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, subrayando el hecho de que son dos los defectos señalados en su nota, a saber: falta de inscripción de la hipoteca a favor del ejecutante; y, falta de identificación del préstamo que se ejecuta, ciñéndose el recurso sólo al primero de estos defectos.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 20, 65, 132, 134 y 322 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo y 7 de septiembre de 2012, y 8 de marzo y 5 y 8 de julio de 2013.

1. En el presente expediente, presentado en el Registro de la Propiedad mandamiento para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento judicial de ejecución hipotecaria y consiguiente extensión de nota marginal iniciado a instancia de «Bankia, S.A.», el registrador deniega la expedición de la certificación y la práctica de la nota marginal ordenada por aparecer inscrita la hipoteca a favor de la Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante –Bancaja–, y por no identificarse de forma indubitada el préstamo hipotecario que se ejecuta, al ser posible la existencia de varios créditos o hipotecas.

2. Con carácter previo, plantea el registrador la extemporaneidad del recurso interpuesto por haber sido presentado más de un mes después de la notificación por fax realizada al presentante. De acuerdo con lo establecido el artículo 322 de

la Ley Hipotecaria, dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, siendo, a tal efecto, válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y quedara constancia fehaciente. Pues bien, como ya ha señalado este Centro Directivo en su Resolución de 8 de marzo de 2013, no constando en el presente expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título por el presentante y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo.

3. Entrando en el fondo del asunto, en cuanto al primer defecto señalado por el registrador en su nota, relativo a si para la expedición de certificación de dominio y cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria –en este caso judicial– y la consiguiente extensión de la nota marginal acreditativa de haberse practicado tal extremo, es necesario que la hipoteca objeto de ejecución se encuentre inscrita a favor de la entidad ejecutante o si, por el contrario, en los supuestos de sucesión de la entidad acreedora tratándose de operaciones societarias realizadas dentro del proceso de modificación de las estructuras de las cajas de ahorro en el sistema financiero español, es suficiente que el solicitante sea causahabiente del titular registral de la hipoteca, esta Dirección General ya se ha pronunciado en Resolución de 8 de julio de 2013.

4. En efecto, este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con relación al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (vid. Resoluciones de 19 y 21 de marzo de 2013), que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento.

Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (Resolución de 25 de noviembre de 2002). La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1.973 del Código Civil, impidiendo con su constancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005).

5. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos»), no cabe duda que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículo 1.875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria). De esta manera, el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Debe añadirse a ello, la función esencialmente protectora de la posición del deudor que tiene todo el procedimiento registral. La ejecutividad del procedimiento se compensa con la celosa protección de los derechos del ejecutado, de manera que sólo podrá procederse en los términos proclamados por los asientos registrales.

6. En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, teniendo en cuenta las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución –generalmente el acreedor– y a falta de este por el deudor titular de la finca, este Centro Directivo ha sostenido la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto, por otra parte, fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca (cfr. Resolución de 19 de marzo de 2013). Por otra parte, en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, no siéndole aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

7. En el ámbito de la ejecución judicial, será también necesario cumplir el tracto sucesivo en relación a la hipoteca cuando se pretenda inscribir cualquier vicisitud jurídica de trascendencia real en relación a la misma o a la ejecución de la finca derivada de ella (cesión de crédito, pago con subrogación, adjudicación de la finca como consecuencia del procedimiento de ejecución directa, etc.). De manera que el decreto de adjudicación no podrá inscribirse sin la previa inscripción a favor del causahabiente del titular registral de la hipoteca que se subroga en la posición de demandante.

Esa necesaria inscripción, en la forma determinada en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, es la que permitirá que puedan tener acceso al Registro las vicisitudes ulteriores del procedimiento, y singularmente el decreto de adjudicación, pudiendo hacerse esa inscripción de

la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la vicisitud procesal o simultáneamente a esta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento, legitimación que está sujeta a requisitos diferentes, y que es generadora de efectos también distintos (vid. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil versus artículo 130 de la Ley Hipotecaria), distinción que justifica la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, recaída al interpretar el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, conforme a la cual en cuanto al ámbito de la calificación registral de las actuaciones judiciales, se ha de distinguir con nitidez las cuestiones relativas a la personalidad de la parte actora y a la legitimación procesal, de un lado, que corresponde apreciar al juzgador, y de otro lado, el requisito del tracto sucesivo, que debe ser calificado por el registrador.

8. Ahora bien, la expedición de la certificación de cargas en la ejecución directa judicial no es más que un trámite procesal que todavía no conlleva el expresado cambio en la titularidad de la hipoteca o de la finca como consecuencia de la ejecución. El hecho de que sea solicitada por el causahabiente del titular registral no debe impedir que se expida la certificación, sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación.

9. Queda, por último, la cuestión relativa a la necesidad o no, en el presente expediente, de especificación de la concreta hipoteca que se ejecuta. De acuerdo con el principio de especialidad recogido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, existiendo varias hipotecas sobre una determinada finca registral, se hace imprescindible, en el mandamiento en que se ordene la expedición de certificación de cargas y la extensión de nota marginal, la concreción de cuál de las hipotecas es la que se ejecuta en el procedimiento que causa el referido mandamiento, pues, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 7 de septiembre de 2012, la nota marginal sobre expedición de la certificación y la notificación del registrador a los titulares posteriores tiene distintas consecuencias según cuál sea una u otra la hipoteca que se ejecuta. En el presente recurso, es cierto que en el mandamiento no se expresa la fecha del préstamo hipotecario ejecutado, el notario autorizante de la escritura ni el número de su protocolo, pero sí se indica un número de inscripción –la quinta–, que se corresponde con el número de orden de una hipoteca vigente inscrita a favor del causante de la entidad a cuya instancia se sigue el procedimiento de ejecución directa de hipoteca, resultando indubitada, por tanto, la hipoteca objeto de ejecución.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

REGISTRO MERCANTIL

1. RESOLUCIÓN DE 28 DE AGOSTO DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

JUNTA. CONVOCATORIA. COMPETENCIA. ADMINISTRADORES. SUSPENSIÓN

Debe constar en la certificación o en la escritura o en el acta notarial, los elementos esenciales para poder apreciar la regularidad de la convocatoria de la junta o las circunstancias necesarias para su consideración como universal.

En caso de constar anotada la medida cautelar de suspensión del acuerdo de separación de administradores y nombramiento de unos nuevos, ni unos ni otros pueden convocar la junta.

2. RESOLUCIÓN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 238, DE 4-10-2013)

CUENTAS. INFORME DE AUDITORÍA. OPINIÓN

La opinión técnica del auditor debe manifestar sin ambages su valoración sobre si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera, resultado de las operaciones y, en su caso, flujo de efectivos, con manifestación expresa de las reservas o salvedades detectadas. Cabe entonces cuatro tipos de opinión técnica: favorable, con salvedades, desfavorable o denegada. Ninguna de ellas resulta del informe en este caso en que se limita a la mera expresión de ausencia de opinión.

Un informe sin expresar opinión por «limitación absoluta en el alcance» tiene como efecto en el R.M.:

- En los expedientes de nombramiento de auditor a petición de socio minoritario: El cierre del expediente.
- En aumentos, reducciones, modificaciones estructurales: No es admisible al no ofrecer a socios y terceros información sobre los estados contables.
- En depósito de cuentas: Tampoco admisible por el mismo motivo anterior; porque puede implicar dejar al arbitrio de la sociedad el suministro o no de dicha información; y hacer ineficaz el cierre del R.M.

3. RESOLUCIÓN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)

ESTATUTOS. JUNTA. LUGAR DE CELEBRACIÓN

No es admisible la cláusula que establece que «las juntas podrán celebrarse en término municipal distinto de aquel en que la sociedad tenga su domicilio». El lugar de celebración no puede quedar indeterminado y al arbitrio del órgano de administración. La norma estatutaria que permite el art. 175 L.S.C. debe posibilitar a los socios una mínima predictibilidad y garantizarles la posibilidad de asistir personalmente; y debe tener como límite un ámbito similar o inferior pero nunca superior (la Comarca, la Provincia, la Comunidad Autónoma...) al del término municipal.

4. RESOLUCIÓN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)

RECURSO. SUBSANACIÓN

La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación ni impide a cualquiera de los legitimados, incluso el que subsanó, la interposición del recurso, ni implica desistimiento de la instancia, ni decaimiento de su objeto en caso de que la subsanación haya tenido lugar tras la interposición del recurso. Por ello procede la inscripción.

5. RESOLUCIÓN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 246, DE 14-10-2013)

JUNTA. CONVOCATORIA. COMPETENCIA. ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS

En caso de dos administradores mancomunados solo cabe la convocatoria por uno solo de ellos en los supuestos del art. 171 L.S.C. y para la exclusiva designación de administrador en lugar del cesado o fallecido

6. RESOLUCIÓN DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2013 (BOE NÚM. 253, DE 22-10-2013)

ESTATUTOS. ADMINISTRADORES. CONSEJO. NÚMERO

No cabe la inscripción de acuerdos contrarios a los estatutos sin la previa inscripción de su modificación. Si se ha optado en los estatutos por un número concreto de miembros del consejo (no mínimo y máximo), la junta no puede nombrar número distinto.

En este caso los estatutos fijan en 6 el número de consejeros; hay 3 vacantes; en la junta se nombran 2 por el sistema proporcional; y se deja para otro momento el nombramiento del sexto. La junta debe nombrar los tres consejeros para cubrir las vacantes simultáneamente, sin perjuicio de que, conforme al art. 141 R.R.M., se pueda practicar la inscripción sucesiva de los designados a medida que vayan aceptando.

7. RESOLUCIÓN DE 1 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE NÚM. 258, DE 28-10-2013)

JUNTA GENERAL. CONVOCATORIA. COMPETENCIA. CONVOCATORIA. FORMA

La ley atribuye la competencia para convocar la junta al órgano de administración en su conjunto, no «uti singuli» a cada uno de los administradores y deben ejercitarla de conformidad con la modalidad del órgano de administración adoptado por la compañía. Por ello, en caso de consejo es este quien debe adoptar la decisión de efectuar la convocatoria; no es válida la efectuada tan solo por el Presidente.

Cuando los estatutos concretan una forma de convocatoria –telegrama o burofax con acuse de recibo– el órgano de administración no puede utilizar otro –carta certificada con acuse de recibo, con o sin conducto notarial–. No solo es imperativa la utilización del servicio postal, sino también las características del envío, más rápido en los primeros.

Los estatutos tienen carácter imperativo y vinculan a los órganos sociales, a los socios e incluso a terceros.

8. RESOLUCIÓN DE 2 DE OCTUBRE DE 2013 (BOE NÚM. 258, DE 28-10-2013)

ACCIONES/PARTICIPACIONES. ADQUISICIÓN DE LAS PROPIAS. ACUERDOS SOCIALES. NULIDAD. CANCELACIÓN DE ASIENTOS

La L.S.C. establece un régimen jurídico diferente para las SS.LL. y las SS.AA., reservando la sanción de nulidad para las adquisiciones originarias por S.L. y para las derivativas fuera de los casos previstos (art. 140 L.S.C.) y remitiéndose al art. 139 para las anónimas (art. 147).

La categoría civil de la nulidad y sus consecuencias jurídicas no son de aplicación directa e inmediata en el ámbito mercantil y más específicamente en el de sociedades, en el que se tienen en cuenta otros principios susceptibles de protección. La posición de los terceros debe ser respetada para no hacer ilusoria la protección que el ordenamiento proclama (art. 20 C.co.).

La declaración de nulidad del acuerdo de aumento que hace la sociedad emisora y que se traduce en la rebaja de la cifra de capital hasta ahora publicado, conlleva la amortización de las participaciones emitidas y la restitución de la aportación que en su día hizo el socio suscriptor. Ello reconduce a los mecanismos de protección de terceros acreedores que establecen los arts. 331-333 L.S.C. relativos a la reducción de capital por restitución de aportaciones. El título cuya inscripción se pretende deberá contemplar cuál de esos mecanismos se ha utilizado: responsabilidad solidaria de la sociedad y el socio; constitución de reserva indisponible; o respeto al derecho de oposición de acreedores en los supuestos en que los estatutos así lo contemplan.

10342 *Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles III de Sevilla, por la que rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de cese y nombramiento de administradores. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don F.H.R., contra la calificación extendida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles III de Sevilla, don Juan Ignacio Madrid Alonso, por la que rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de cese y nombramiento de administradores.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, el 25 de febrero de 2013 con número 1.118 de protocolo se elevaron a público los acuerdos de la junta general de la sociedad «Por el Futuro y Estabilidad del Club, S.L.» celebrada el 19 de febrero de 2013, en la que, entre otros, se aprobó «... el cese de todos los anteriores administradores, dándose por notificados los administradores cesados presentes en la reunión, esto es, D.F.H.R. y D.J.M.R.M.» y se nombra como Administradores solidarios a don J.F.A. y don F.H.R. Esta escritura tiene como base la certificación expedida por don F.H.R. como nuevo Administrador solidario, en la que expresa que la junta general se reunió «previa convocatoria debidamente efectuada mediante carta certificada con acuse de recibo, habiendo sido remitido el anuncio al último socio el día 1 de febrero de 2013 y ante la presencia del Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero que levantó acta protocolizada con el número 808, estando presentes o representados todos los socios y por tanto el 100 % del capital social». Según consta en la misma certificación, los referidos acuerdos se adoptaron con el voto a favor del 51,67% del capital social y en contra del 48,33 de dicho capital.

En acta autorizada el 19 de febrero de 2013, bajo el número 973 de su protocolo, el citado Notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, hace constar que según el acta notarial de la Junta general de la sociedad número 808 de protocolo de 2013, ha sido requerido por dicha entidad (sin que consten más especificaciones del requirente) para enviar –como consta mediante diligencia posterior– mediante burofax con acuse de recibo copia de notificación a don A.G.C. y don J.F.A. de su cese como administradores solidarios. Asimismo, en escritura ante el Notario de Marbella, don Juan Luis Gómez Olivares, bajo el número 236 de su protocolo se formaliza ratificación y aceptación otorgada por el Administrador solidario electo, don J.F.A..

II

Presentada dicha escritura el 6 de marzo de 2013 en el Registro Mercantil de Sevilla, fue objeto de calificación negativa por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Sevilla, don Juan Ignacio Madrid Alonso, en los siguientes términos: «Registro Mercantil Sevilla Notificación de calificación. El registrador mercantil que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/ Asiento: 764/521. F. Presentación: 06/03/2013. Entrada: 1/2013/5.049. Sociedad: Por el Futuro y Estabilidad del Club, S.L. Como cuestión de hecho, relevante para los defectos que más adelante se dirán, conviene destacar que: a) Con fecha 11 de septiembre de 2012, bajo el asiento número 34 del Diario 742, fue presentada en este Registro copia autorizada de la escritura otorgada en Sevilla, el día 3 de septiembre de 2012, ante el Notario don Juan Pedro Montes Agustí, número 133 de su protocolo, en virtud de la cual se elevan a público los acuerdos adoptados por la Junta general de la sociedad de referencia celebrada con fecha 28 de agosto de 2012 relativos al cese de don F.H.R. y don J.F.A. como Administradores solidarios de dicha sociedad y al nombramiento en los expresados cargos de don J.M.R.M. y don A.G.C.M. b) El día 13 de septiembre de 2012, bajo el asiento número 144 del Diario 742, fue entado en este Registro escrito de oposición suscrito en Sevilla, el día anterior, por don F.H.R., en virtud del cual se opone a la práctica de la inscripción de los acuerdos formalizados en la escritura a que se refiere el anterior apartado a). c) Con fecha 27 de septiembre de 2012 se extiende nota de calificación negativa en relación con la citada escritura 133/2012, siendo la fecha de la última de las notificaciones de tal calificación la de 28 de septiembre de 2012. d) El día 26 de octubre de 2012, bajo el asiento número 686 del Diario 746, y por don J.M.R.M., fue presentado recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la indicada calificación negativa. e) Con fecha 14 de noviembre de 2012, y bajo asiento 791 del Diario 748, fue presentada en este Registro primera copia autorizada de la escritura de cese y nombramiento de Administradores solidarios otorgada en Sevilla el 9 de noviembre de 2012, ante su Notario don Arturo Otero López-Cubero, número 5.543 de protocolo, en virtud de la cual se elevan a público los acuerdos adoptados por la Junta general de la sociedad de referencia celebrada don fecha 22 de octubre de 2012, relativos al cese de los anteriores administradores y al nombramiento de don J.F.A. y don F.H.R. como Administradores solidarios de dicha compañía. f) Con fecha 21 de enero de 2013, se ha dictado por el Director General de los Registros y del Notariado, don Joaquín José Rodríguez Hernández, resolución en virtud de la cual ha sido revocada la expresada nota de calificación negativa, resolución ésta que ha sido publicada en el Boletín Oficial del Estado

n.º 44, de fecha 20 de febrero de 2013. g) El día 7 de marzo de 2013, bajo asiento número 588 del Diario 764, ha sido presentada en este Registro copia autorizada electrónica del acta de manifestaciones y requerimiento de fecha 4 de marzo de 2013, autorizada en Sevilla por su Notario don José Luis Lledó González, número 241 de su protocolo, en virtud de la cual don A.G.C.M., que interviene en dicha acta en su propio nombre y derecho, se opone a la práctica de la inscripción de cualquier tipo de nombramiento de Administradores sociales que no sea el derivado de los acuerdos de la Junta general de 28 de agosto de 2012, por falta de autenticidad, tal y como recoge la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2005, entre otras. h) El día 12 de abril de 2013, bajo el asiento número 238 del Diario 770, ha sido presentado en este Registro mandamiento librado en Sevilla, el día 15 de marzo de 2013, por doña M.G.M.F., como Secretaria Judicial de refuerzo del Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Sevilla, del que es Magistrado-Juez doña María Dolores Cuesta Castro, comprensivo del auto n.º 72/2013, de fecha 5 de febrero de 2013, de cuya parte dispositiva resulta «estimar la solicitud de medidas cautelares presentada por la Procuradora doña D.V.A., en nombre y representación de D.J.F.A., contra la sociedad. Por el futuro y la estabilidad del club, representada por el Procurador D.ª I.R.L. y acordar la suspensión de los acuerdos adoptados en Junta General de fecha 28 de agosto de 2012 y la anotación preventiva de demanda en la hoja registral abierta a nombre de la sociedad demandada en el Registro Mercantil de Sevilla y su publicación en el BORME y todo ello sin especial pronunciamiento en materia de costas». i) El documento calificado ha sido presentado en este Registro en unión de primera copia autorizada del acta de requerimiento de fecha 19 de febrero de 2013, autorizada en Sevilla por su Notario don Arturo Otero López-Cubero, número 973 de protocolo, y en unión de traslado de copia autorizada electrónica de la escritura de ratificación otorgada en Marbella, el día 27 de febrero de 2013, ante su Notario don Juan Luis Gómez Olivares, número 236 de su protocolo. Fundamentos de Derecho (defectos). 1. La Junta general cuyos acuerdos se formalizan no se ha celebrado con el carácter de universal, pues si bien en la sesión de la misma estuvo presente o representado el 100% del capital social, para que hubiese tenido el expresado carácter de universal habría sido necesario que los concurrentes aceptasen por unanimidad la celebración de la reunión con dicho carácter de universal (ver artículo 178 de la Ley de Sociedades de Capital); además debe tenerse en cuenta lo que resulta de los hechos anteriores en cuanto a la controversia judicial y el resultado de las votaciones. Al haberse celebrado la repetida sesión de la Junta general «previa oportuna convocatoria», conforme al criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de fecha 6 de abril de 2011, «tratándose de acuerdos que hayan de inscribirse en el Registro Mercantil, deben constar en la certificación que del Acta se expida –y, en su caso, en la certificación de su contenido– los elementos esenciales para poder apreciar la regularidad de la convocatoria, entre otros [...], el nombre y el cargo de las personas que hayan efectuado dicha convocatoria, el derecho que les asiste a los socios a examinar el informe del órgano de administración sobre la modificación estatutaria que se produciría si se acordasen la reducción y el aumento de capital a que se refiere el orden del día, y a solicitar su envío gratuito, y el relativo a obtener de la sociedad, de forma inmediata y gratuita, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta General, así como en su caso, el informe de gestión y el informe del Auditor de cuentas –ver punto 2.º del orden del día, relativo a la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2011– «[...] cuando no se trate de Junta universal», supuesto éste que nos ocupa, extremos aquéllos que no resultan de la certificación protocolizada (ver artículos 166, 173 y siguientes y 287 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital); o bien deben acompañar, dado que la reiterada Junta general se celebró ante Notario, una copia autorizada del acta autorizada por el Notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, protocolo 808, al objeto de acreditar los extremos antes señalados y poder calificar la validez de los acuerdos adoptados (ver artículos 97, 101 y 112 del R.R.M.).–defecto, en principio, subsanable.–2. Dados los términos en los que ha sido redactado el primer párrafo del acuerdo primero de la certificación protocolizada («se aprobó por mayoría de los socios el cese de todos los anteriores administradores, dándose por notificados los Administradores cesados presentes en la reunión, esto es, D.F.H.R. y D.J.M.R.M., y requiriéndose al Notario interviniente para que comunique el cese a los Administradores no presentes a los efectos del artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil» deben aclarar qué concretos administradores son los cesados, teniendo en cuenta: i) los acuerdos formalizados en la escritura a que se refiere el anterior epígrafe a) de los hechos de la presente nota de calificación, y ii) en los asientos practicados en este Registro sólo figuran inscritos don J.M.R.M. y don A.G.C.M. como Administradores Solidarios de la compañía de referencia, y ello en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta general de la misma, formalizados en la escritura otorgada en Sevilla, el día 3 de septiembre de 2012 ante el Notario don Juan Pedro Montes Agustí, número 133 de su protocolo: principio de especialidad y artículos 11 y 58 del R.R.M.–Defecto subsanable. 3. Deben aclarar si se ha producido un cambio en la nomenclatura de la calle en la que se encuentra situado el domicilio social pues tanto en la intervención del título calificado como en el encabezamiento de la certificación protocolizada se ha empleado la expresión... [...], denominación esta última que resulta de los asientos practicados en este Registro: principio de especialidad y artículos 38.1.5º y 58 del R.R.M.–Defecto subsanable.–4. En relación al acta de requerimiento a que se refiere el epígrafe i) de los Hechos de la presente nota de calificación, y puesto que la autorización de la misma deriva del requerimiento efectuado por la compañía de referencia en virtud de lo dispuesto en el acta autorizada por el Notario don Arturo Otero López-Cubero, el día 12 de febrero de 2013, bajo el número 808 de su protocolo, es necesario acompañar el reiterado requerimiento (qué persona o personas son los requirentes, qué interés legítimo poseen, ...) y poder proceder a calificar el mismo: principio de especialidad y artículos 58 del R.R.M. y 198, 202 y siguientes del Reglamento Notarial.–Defecto subsanable. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad de los cotitulares del Registro. En relación con la presente calificación: (...). Sevilla, a 30 de Abril de 2012. (Firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador). El registrador».

III

Contra la anterior calificación don F.H.R. interpuso recurso que causó entrada en el Registro Mercantil el 29 de mayo de 2013, con las siguientes alegaciones: «Primero.—Datos identificativos. (...) Que el abajo firmante es el actual Administrador Solidario de PFYEC con cargo vigente ante ese Registro y, por lo tanto, el encargado de llevar a cabo la convocatoria, constitución, y celebración de las Juntas generales de la compañía. Que el presente recurso se refiere única y exclusivamente a la no inscripción por ese Registro del nombramiento de Administradores solidarios contenidos en la certificación de referencia. Segundo.—De los requisitos de la certificación. Analizaremos los requisitos necesarios en este supuesto para elevar a público los acuerdos sociales cuya inscripción se pretende. En primer lugar, los acuerdos han de basarse en el acta de la reunión, como es el caso y más concretamente por certificación de la misma, como efectivamente se llevó a efecto en la certificación objeto de elevación a público cuya inscripción se pretende. En segundo lugar, en la escritura de elevación a público deben consignarse todas las circunstancias del acta donde constaren los acuerdos y que sean necesarias para calificar su validez. La fecha en que se ha realizado la convocatoria de la Junta, como también su forma, es un elemento esencial para que el registrador pueda calificar la regularidad de la convocatoria de dicha Junta y por tanto de los acuerdos adoptados en la misma. Pero dicha fecha también debe ser de esencial reflejo en el acta notarial, pues de esta forma queda justificada plenamente la prestación de la fe notarial a la celebración de la Junta de que se trate. El no consignarla deja coja el acta notarial y por supuesto incompleta la inscripción que se practicara en base a dicha certificación, pues el socio o socios no asistentes no podrían conocer fehacientemente que la Junta ha sido convocada en forma debida, debiendo acudir a otros medios si quieren impugnar los acuerdos sociales. Del certificado incorporado a la escritura resulta con absoluta claridad tanto el modo como la fecha de remisión al último de los socios de la carta de convocatoria en términos tales que permiten perfectamente tenerla por realizada con arreglo a Derecho (art. 112.2 RRM), conforme a los medios establecidos en los estatutos sociales. No cabe por tanto sostener que del certificado resulte una "referencia genérica del modo de convocatoria ni de su fecha...", en contra de lo que se afirme en la calificación recurrida, y utilizando el mismo fundamento jurídico que se contiene en el Fundamento Sexto de la Resolución de la DGRN de fecha 21 de enero de 2013 a la que se alude en el Hecho f) de la calificación negativa. En la certificación elevada a público quedan claras y concisas todas y cada una de las referidas circunstancias, dejándose constancia de que el acta de la sesión fue levantada por el Notario de Sevilla don Arturo Otero López-Cubero (protocolo 808). El Reglamento del Registro Mercantil, en su artículo 101 recoge: "Acta notarial de la Junta. 1. El Notario que hubiese sido requerido por los administradores para asistir a la celebración de la Junta y levantar acta de la reunión, juzgará la capacidad del requirente y, salvo que se trate de Junta o Asamblea Universal, verificará si la reunión ha sido convocada con los requisitos legales y estatutarios, denegando en otro caso su ministerio". En tercer lugar, la elevación a público debe ser promovida por la persona que tenga facultad para certificar, teniendo el administrador que eleve a público su nombramiento, ex lege, facultad para certificar de acuerdo con los artículos 109.1 y 2 del Reglamento del Registro Mercantil. En cuarto lugar, se debe hacer constar el capital que representan los socios reunidos. En el presente supuesto consta claramente en la certificación que está presente o representado el 100 % del capital social, esto es la totalidad de los socios que conforman la compañía. Tercero.—De la destitución de los administradores solidarios. Se hace referencia en la notificación de calificación recurrida, Fundamento de Derecho (Defectos) n.º 2, a la necesidad de aclarar qué concretos administradores son los cesados pues a raíz de los asientos practicados en ese Registro los administradores que en el momento de celebración de la Junta general cuyos acuerdos se pretenden inscribir eran D.J.M.R.M. y D.A.G.C.M. Pues bien, aunque de la propia certificación objeto de elevación a público se desprende claramente que dichos señores son cesados en el ejercicio del referido cargo, se adjunta como documento n.º 3 nueva certificación complementaria aclaratoria de tal extremo. Dicha certificación complementaria la firma el arriba dicente en su condición de Administrador Electo en la referida Junta, figurando su firma legitimada por fedatario público. Cuarto.—Del acta de requerimiento acompañada. Centrándonos en el cese cuya inscripción se pretende conforme al apartado anterior, al título cuya inscripción se pretende se acompañó y se vuelve a acompañar junto al presente como documento n.º 4 Acta de Requerimiento a la que se refiere el epígrafe i) de los hechos de la nota de calificación referida, otorgada ante el Notario don Arturo Otero López-Cubero el 19 de febrero de 2013, bajo el número 973 de su protocolo, donde se le notifica a D.A.G.C. su cese como Administrador solidario, habiendo sido notificado D.J.M.R.M. de su cese igualmente como Administrador solidario en la propia Junta general celebrada ante el referido Notario, dándose por notificado a los efectos del art. 111 del RRM conforme figura en la certificación de acuerdos cuya inscripción se solicita. Asimismo, como documento n.º 5 se porta escritura de ratificación y aceptación otorgada por el Administrador solidario electo D.J.F.A. ante el Notario de Marbella don Juan Luis Gómez Olivares bajo el número 236 de su protocolo. Artículo 111 Certificación expedida por persona no inscrita... [Se transcribe por el recurrente su escrito de impugnación]. Queda por tanto estrictamente acreditado el cumplimiento de los requisitos de notificación a que se refiere el art. 111 del RMM, y por tanto subsanado el defecto observado en la calificación. Quinto.—Del domicilio social. Se aclara mediante el presente que la calle donde tiene establecido el domicilio social la compañía..., ha sufrido un cambio de nomenclatura, pasando a denominarse..., habiéndose solicitado a los efectos oportunos certificación expedida por el Ayuntamiento de Sevilla acreditativa de tal extremo. Sexto. Queda por tanto acreditado que no estamos ante ninguna falta de autenticidad del certificado presentado a inscripción, sin perjuicio obviamente de que la parte o partes que se entendieran perjudicadas acudieran a los medios que el ordenamiento jurídico pone a su alcance en defensa de sus derechos. Como se manifiesta en la Resolución de la DGRN de fecha 21 de enero de 2013 a la que se alude en el Hecho f) de la calificación negativa, "es preciso evitar la desnaturalización del Registro Mercantil, institución encaminada a la publicidad de situaciones jurídicas

y no a la resolución de las diferencias entre los partícipes de la sociedad, debiendo ser el juez competente, en su caso, el que deberá decidir a la vista de las pruebas y alegaciones de las partes involucradas qué valoración jurídica merece la situación que se someta a su juicio".»

IV

Mediante escrito de 17 de junio de 2013 el Registrador Mercantil emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria; 18 del Código de Comercio; 174, 178.1, 223.1 y 238.1 de la Ley de Sociedades de Capital; 58, 97, 107, 108, 109, 111, 112 y 113 del Reglamento del Registro Mercantil; 198 y 202 del Reglamento Notarial; Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1971; 30 de septiembre de 1985; 4 de noviembre de 1992, y 18 de junio de 2012; y las Resoluciones de esta Dirección General de 16 de febrero de 1995; 26 de julio de 1996; 17 de abril de 1999; 7 de abril y 10 de mayo de 2011; 10 y 27 de octubre de 2012, y 21 de enero, 16 de febrero y 24 de abril de 2013.

1. En el presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

A) El 11 de septiembre de 2012 se presentó en el Registro Mercantil copia autorizada de la escritura otorgada el 3 de septiembre de 2012, de elevación a público de los acuerdos adoptados por la junta general la sociedad el 28 de agosto de 2012 relativos al cese de don F.H.R. y don J.F.A. como administradores solidarios de dicha sociedad y al nombramiento para tal cargo de don J.M.R.M. y don A. G.C.M.

Contra la calificación negativa de que fue objeto se interpuso recurso ante esta Dirección General en el que recayó Resolución de 21 de enero de 2013, estimatoria del recurso, por lo que la escritura fue inscrita.

B) El día 12 de abril de 2013 se presentó en el mismo Registro mandamiento librado en determinado procedimiento judicial contra la sociedad el día 15 de marzo de 2013, relativo al correspondiente auto de cuya parte dispositiva resulta que se han adoptado medidas cautelares por las que se acuerda la suspensión de los acuerdos adoptados en la junta general de 28 de agosto de 2012 y la anotación preventiva de demanda en la hoja registral y su publicación en el «BORME».

C) El 6 de marzo de 2013 se presentó a inscripción una escritura de elevación a público de los acuerdos de la junta general de la sociedad celebrada el 19 de febrero de 2013 (en cuyo orden del día de la convocatoria figura también el aumento del capital social), por los que se aprobó «... el cese de todos los anteriores administradores, dándose por notificados los administradores cesados presentes en la reunión, esto es, don F.H.R. y don J.M.R.M. –sic–...» y se nombra como Administradores solidarios a don J.F.A. y don F.H.R.. Esta escritura tiene como base la certificación expedida por don F.H.R. como nuevo administrador solidario, en la que expresa que la Junta general se reunió «previa convocatoria debidamente efectuada mediante carta certificada con acuse de recibo, habiendo sido remitido el anuncio al último socio el día 1 de febrero de 2013 y ante la presencia del notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, que levantó acta protocolizada con el número 808, estando presentes o representados todos los socios y por tanto el 100 % del capital social. Según consta en la misma certificación, los referidos acuerdos se adoptaron con el voto a favor del 51,67% del capital social y en contra del 48,33 de dicho capital.

A la escritura calificada se acompaña copia de un acta notarial –calificada de «requerimiento»– por la que el nombramiento de administradores solidarios se notifica -mediante burofax con acuse de recibo– a los anteriores titulares de cargo certificante inscrito, limitándose el notario a expresar que para dicha notificación ha sido requerido por la sociedad según consta en el acta notarial de la junta por él autorizada.

D) Por lo que interesa al objeto del presente recurso, el registrador suspende la inscripción por apreciar los siguientes defectos:

a) La Junta general cuyos acuerdos se formalizan en la escritura calificada no se ha celebrado con carácter universal, por lo que deben constar en la certificación que del acta se expida –y, en su caso, en la certificación de su contenido– los elementos esenciales para poder apreciar la regularidad de la convocatoria (entre otros el nombre y el cargo de las personas que hayan efectuado dicha convocatoria, el derecho que les asiste a los socios a examinar el informe del órgano de administración sobre la modificación estatutaria que se produciría si se acordase el aumento de capital a que se refiere el orden del día, y a solicitar su envío gratuito, extremos que no resultan de la certificación protocolizada) o bien deben acompañar, dado que la reiterada junta general se celebró ante notario, una copia autorizada del acta autorizada por el notario.

b) Deben aclarar qué concretos Administradores son los cesados.

c) Respecto de la notificación fehaciente del nombramiento de Administradores solidarios que se realiza a los anteriores titulares de cargo certificante inscrito, debe acompañarse copia del acta notarial de la junta en la que consta el requerimiento para la referida notificación.

2. Con carácter previo, habida cuenta de la presentación de determinados documentos por los que se pretende subsanar los defectos relativos a la convocatoria de la junta general y a la certificación de los acuerdos adoptados, y dado que tal documentación no pudo ser tenida en cuenta por el registrador en el momento de la calificación, no debe decidirse si tales documentos son suficientes para que se entiendan removidos dichos obstáculos pues, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la interposición del recurso contra la calificación no es la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la misma. Por ello, en el presente expediente únicamente debe ser resuelta la cuestión planteada en el primero de los defectos impugnados y la referida en el defecto cuarto, pues respecto de los otros dos defectos expresados en la calificación registral el recurrente se limita a aportar con su escrito de impugnación documentos complementarios para la subsanación de los mismos.

3. Respecto del primero de los defectos cabe recordar que la validez de los acuerdos que puede adoptar la Junta general dentro del ámbito de sus competencias está condicionada no sólo a que lo hayan sido por la mayoría legal o estatutariamente exigible, sino, como requisito previo, a la válida constitución de la propia Junta, lo que exige su previa convocatoria (cfr. artículo 174) incluyendo el orden del día, salvo que se trate de Junta universal, en cuyo caso es necesaria la aceptación unánime, no sólo en relación con la celebración de la junta, sino respecto de los temas a tratar en ella (cfr. artículo 178.1). Esta exigencia cumple la doble finalidad de brindar a los socios un cabal conocimiento de los asuntos sobre los que son llamados a pronunciarse, permitiéndoles informarse y reflexionar sobre el sentido de su voto, así como decidir sobre la conveniencia de asistir o no a la reunión, y garantizarles, por otra parte, que no podrá tomarse ninguna decisión sobre asuntos acerca de los cuales no se preveía deliberar ni adoptar acuerdo alguno. Tan elemental exigencia sólo quiebra en los supuestos en que excepcionalmente el legislador permite adoptar acuerdos sin cumplir dicho requisito, cuales son los de separación de los administradores (artículo 223.1 de la Ley de Sociedades de Capital) y el de ejercicio contra los mismos de la acción social de responsabilidad (artículo 238.1 de la misma ley). Y, según han admitido tanto el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 30 de abril de 1971; 30 de septiembre de 1985, y 4 de noviembre de 1992) como este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 1995; 26 de julio de 1996; 10 de mayo de 2011, y 10 de octubre de 2012), esa posibilidad de destitución de los Administradores lleva consigo la de nombrar a quienes hayan de sustituirlos, sin necesidad de que el nombramiento se incluya en el orden de día.

La singularidad de la denominada Junta general universal respecto de la que no tiene dicho carácter consiste en el mantenimiento de la validez de su constitución y de los acuerdos en ella adoptados, aunque no se hubieran cumplido los requisitos de convocatoria previstos en la ley y los estatutos, siempre que estén presentes o representados todos los socios y acuerden por unanimidad la celebración de la reunión (artículo 178.1 de la Ley de Sociedades de Capital). En tal supuesto se prescinde exclusivamente de los requisitos de convocatoria, por considerar que la presencia de todos los socios y la unanimidad exigida respecto al acuerdo de celebración de la junta garantiza el respeto de sus derechos de asistencia, información y voto cuya protección subyace a las normas sobre forma de convocatoria, que no se considera necesario cumplir en el caso de junta universal.

Tan fundamental es ese orden del día y su aceptación unánime que no puede tener dicha consideración de universal la Junta a la que asistan todos los socios si no consta de forma expresa la aceptación unánime del orden del día (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012 y Resolución de 17 de abril de 1999). Por tanto, y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 7 de abril de 2011; 27 de octubre de 2012, y 24 de abril de 2013), para que una junta sea universal no es suficiente la asistencia de todos los socios si no se expresa esa aceptación por unanimidad del orden del día de la misma.

Tratándose de acuerdos que hayan de inscribirse en el Registro Mercantil, deben constar en la certificación de los acuerdos sociales –o en la escritura o el acta notarial, en el presente supuesto– los elementos esenciales para poder apreciar la regularidad de la convocatoria de la Junta general o, en su caso, las circunstancias necesarias para su consideración como Junta universal (cfr. artículos 97, apartado 1, circunstancias 2.^a y 3.^a, y 112.2 del Reglamento del Registro Mercantil). Por ello tiene razón el registrador al exigir que, a falta de acreditación del carácter universal de la junta, conste en el título hábil para practicar la inscripción los elementos esenciales para poder apreciar la regularidad de la convocatoria, entre ellos el nombre y el cargo de las personas que hayan efectuado dicha convocatoria. Pero, dado que el recurrente limita su impugnación única y exclusivamente a la suspensión de la inscripción del nombramiento de administradores solidarios contenidos en la certificación (que es propiamente el contenido de la escritura calificada), y dicho nombramiento puede ser acordado en la junta general aunque no constare en el orden del día, por haber sido consecuencia del cese de administradores también acordado en la misma junta, no puede exigirse para practicar dicha inscripción que se acredite la inclusión en el orden del día de otros extremos relativos al acuerdo de aumento del capital social que no es elevado a público mediante dicha escritura.

Por otra parte nada se dice en la certificación sobre la identidad del presidente de la junta que debe ser designado por los socios concurrentes al comienzo de la sesión y al que corresponde hacer la declaración que la junta ha quedado válidamente constituida (artículo 191 de la Ley de Sociedades de Capital y 102 del Reglamento del Registro Mercantil), lo que no resulta en el título presentado; defecto que por sí sería causa de suspensión de la inscripción.

La prudencia del registrador se explica fundamentalmente en este caso por la circunstancia de que figura anotado en la hoja registral de la sociedad un auto del Juzgado de lo Mercantil de Sevilla número 1 que lleva una fecha inmediatamente anterior a la de la reunión de la Junta (5 de febrero de 2013), en cuya virtud se suspenden los acuerdos adoptados en Junta general de fecha 28 de agosto de 2012 por los que se cesó a don F.H.R. y a don J.F.A. como Administradores solidarios y se nombraron en su sustitución como nuevos Administradores solidarios, don J.M.R.M. y don A.G.C.M. Tales acuerdos se

reflejan en el Registro en la inscripción 10.^a; la suspensión en la nota letra A extendida con posterioridad.

Este Centro Directivo tiene declarado en reiteradas ocasiones que la anotación preventiva de demanda de impugnación de acuerdos inscribibles, estén o no inscritos, no produce ningún cierre registral. El problema se plantea en relación con la cuestión de determinar cuál es el titular del órgano de administración de una sociedad mercantil una vez que se hace constar en la hoja abierta a dicha sociedad la medida cautelar de suspensión de los acuerdos sociales de separación de administradores y nombramiento de otros nuevos.

Atendiendo a la propia naturaleza de la institución y por analogía con lo previsto en casos similares para la intervención de entidades de crédito y de seguros (sobre las medidas de intervención y de sustitución en las entidades de crédito vid. artículos 31 y siguientes Ley 26/1988, de 29 de julio; sobre la intervención de las entidades aseguradoras vid. los artículos 26 y siguientes del Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, en ambos casos, los artículos 326 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil); la intervención de la liquidación de sociedades anónimas (artículos 373, 381 y 382 de la Ley de Sociedades de Capital) o el mismo concurso de acreedores (cfr. artículos 40 y demás concordantes de la Ley Concursal) hay que distinguir entre la mera intervención (ciertas facultades quedan sujetas en su ejercicio a un régimen de fiscalización) y la suspensión del ejercicio (supresión de las facultades de administración y de disposición); en este caso hay que entender que la medida cautelar de suspensión del acuerdo del nombramiento de administradores entraña de suyo una supresión absoluta de todas las facultades de administración y representación puesto que el juez no se limita a ordenar la intervención o fiscalización de sus funciones con carácter temporal a los administradores nombrados en la junta de 28 de agosto de 2012. Dicho de otra forma: a pesar de constar inscritos en el Registro como administradores solidarios don A.G.C. y don J.M.R.M., debe entenderse que, desde que es eficaz el auto judicial, 5 de febrero de 2013, estos administradores quedan suspendidos en el ejercicio de todas sus funciones hasta que otra cosa resuelva sobre el particular el juez que conoce de la causa de impugnación. Esa suspensión en el ejercicio del cargo, a menos que el juez ordene lo contrario, no entraña, desde luego, la reviviscencia o rehabilitación, ni siquiera temporal, de quienes hubieran sido los anteriores administradores. En consecuencia de todo lo anterior, la sociedad queda provisionalmente y mientras dure el proceso, acéfala, sin administradores en activo pero sujeta a intervención judicial. Ciertamente que esta acefalía puede ser salvada en cualquier momento mediante la oportuna adopción y consecuente publicidad registral de la medida cautelar de nombramiento de administrador judicial ex artículo 727.2.^a de la Ley de Enjuiciamiento Civil o bien mediante nombramiento efectuado por la propia sociedad en Junta general universal. En esta situación, ni los Administradores inscritos pero suspendidos en sus funciones ni los anteriores pueden convocar la Junta de socios. Lo mismo tiene declarado este centro directivo en relación con los Administradores y Liquidadores suspendidos en sus funciones en una sociedad concursada (cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de febrero 2008, y de 4 de julio de 2011).

Nada se dice en la certificación sobre la identidad del presidente de la junta que debe ser designado por los socios concurrentes al comienzo de la sesión y al que corresponde hacer la declaración que la junta ha quedado válidamente constituida (artículo 191 de la Ley de Sociedades de Capital y 102 del Reglamento del Registro Mercantil), lo que no resulta en el título presentado; defecto que por sí sería causa de suspensión de la inscripción.

4. Por lo que se refiere al cuarto defecto, solamente tiene sentido para el caso de que la junta hubiera sido válidamente constituida y los acuerdos de cese y nombramiento de cargos legalmente adoptados y sin que deba entrarse en otras cuestiones distintas de la planteada en la calificación impugnada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En el caso de ser válida la junta celebrada, el defecto no puede ser mantenido en los términos en que ha sido expresado por el registrador. El artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil establece que la certificación del acuerdo por el que se nombre al titular de un cargo con facultad certificante, cuando haya sido extendida por el nombrado, sólo tendrá efecto si se acompañare notificación fehaciente del nombramiento al anterior titular, con cargo inscrito, en el domicilio de éste según el Registro. La notificación quedará cumplimentada y se tendrá por hecha en cualquiera de las formas expresadas en el artículo 202 del Reglamento Notarial, que admite dos vías, con iguales efectos, al disponer que el notario, discrecionalmente y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con acuse de recibo; a lo que añade que siempre que no se utilice tal procedimiento el notario se personará en el domicilio o lugar en que la notificación o el requerimiento deban practicarse, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia al realizar la notificación.

En el presente caso se acompaña notificación fehaciente practicada conforme al artículo 202 del Reglamento Notarial, haciendo constar el notario autorizante que ha sido requerido para ello por la sociedad en el acta notarial de la junta general. Por ello, y al margen de la concreta técnica utilizada en la redacción del acta de notificación referida, no puede objetarse, como pretende el registrador, que debe aportarse el acta notarial de la junta para calificar los extremos relativos a la concreta persona del requirente y a su interés legítimo, pues ha quedado debidamente cumplido lo dispuesto en el artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil, al acompañarse la notificación fehaciente exigida, para la que no se añade ningún requisito adicional sobre la especificación del requirente –identificación, capacidad, legitimación– en un caso como el que ha motivado este recurso (cfr. artículos 198.1, números 1.º, 2.º y 8.º, y 202 del Reglamento Notarial), en el que de los mismos acuerdos que se elevan a público resultan tales circunstancias, y entre ellas el evidente interés legítimo para instar la preceptiva notificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de agosto de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 2 -

10354 *Resolución de 5 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Castellón, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2011. (BOE núm. 238, de 4-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don M. Z. A., en nombre y representación de la sociedad «Cerámicas Europeas de Figueroles, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Castellón, don Salvador Mínguez Sanz, por la que se rechaza el depósito de cuentas de la sociedad correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2011.

Hechos

I

Se presenta en el Registro Mercantil de Castellón, para su depósito, las cuentas correspondientes a la sociedad recurrente cerradas en la fecha expresada de 31 de diciembre de 2011. Junto a ellas se acompaña el informe de auditoría del que resulta lo siguiente: «Debido al efecto muy significativo de las limitaciones al alcance descritas en los párrafos 1 a 4 y del incumplimiento del principio contable descrito en el párrafo 5, no puedo expresar una opinión sobre las cuentas del ejercicio 2011 adjuntas».

II

El conjunto de la documentación presentada fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Castellón. Notificación de calificación. Don Salvador Mínguez Sanz, Registrador Mercantil de Castellón, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar el depósito solicitado conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 156/415 F. Presentación: 23/04/2013. Entrada: 2/2013/500.555.0 Sociedad: Cerámica Europea de Figueroles, S.L. Ejercicio depósito: 2011 Fundamentos de Derecho (defectos) 1. Visto el informe de auditoría en el cual el auditor manifiesta no poder expresar una opinión sobre las cuentas auditadas y conforme a la Resolución de la DGRN de 29/01/2013, publicada en el BOE número 49, de fecha 26/2/2013, se considera no válido el citado informe de auditoría ya que el mismo debe expresar una opinión técnica de las cuentas auditadas.–No subsanado–. 2. Los Auditores no tienen el cargo inscrito.–No subsanado 3. ****Importante**** es de advertir que para la subsanación de los defectos relacionados por vía telemática, las cuentas anuales deberán reenviarse en un nuevo envío subsanatorio de la entrada arriba especificada, y deberán incorporar al nuevo envío subsanatorio todos los documentos que forman parte del depósito y no solo los modificados.para poder subsanarla debe realizar un nuevo envío de subsanación indicando que subsana la entrada que se ha calificado defectuosa. Libro 2, año 2013, n.º de entrada 500435. En relación con la presente calificación (...) Castellón, a 10 de mayo de 2013».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. Z. A., en nombre y representación de la sociedad «Cerámicas Europeas de Figueroles, S.L.», interpone recurso en virtud de un muy confuso escrito de fecha 10 de junio de 2013 (en el que se reproduce parcialmente la nota de defectos que dio lugar al expediente resuelto por la resolución de 29 de enero de 2013, así como algunos párrafos de esta), en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que estamos ante un supuesto de informe de auditoría realizada porque se ha permitido comprobar si las cuentas ofrecen la imagen fiel del patrimonio; Que el auditor se limita a decir que no emite opinión técnica; Que en el supuesto existe una limitación al no poder asistir a los recuentos de inventario, lo que sólo significa que la contratación posterior del auditor lo ha impedido; y, Que el nombramiento del auditor se ha presentado para su inscripción en el Registro Mercantil.

IV

El registrador emitió informe el día 13 de junio de 2013, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2 y 3 del Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas; 265.2, 268, 269 y 279 a 282 de la Ley de Sociedades de Capital; 68, 359, 361 y 365 a 371 del Reglamento del Registro Mercantil; 5 del Real Decreto 1517/2011, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla el texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de agosto de 1998, 17 de mayo y 3 de julio de 2001, 25 de mayo de 2009, 21 de noviembre de 2011 y 29 de enero de 2013.

1. De los dos defectos señalados por el registrador que impiden, a su juicio, el depósito de cuentas de la sociedad recurrente sólo es objeto de recurso el primero por lo que esta Resolución se ceñirá al mismo. La cuestión que se ventila es sustancialmente idéntica a la resuelta por este Centro Directivo en fecha 29 de enero de 2013 por lo que la doctrina entonces expuesta debe ser ahora reiterada. En concreto, la cuestión hace referencia a la consideración que ha de darse al documento presentado en el Registro Mercantil, con ocasión del depósito de las cuentas anuales de la sociedad recurrente correspondientes al ejercicio 2011, conforme al cual el auditor, tras realizar cinco salvedades, manifiesta que «no puedo expresar una opinión sobre las cuentas del ejercicio 2011 adjuntas».

2. Ciertamente, el objetivo perseguido por la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación citada en los «Vistos», cuando sea preciso que las cuentas estén auditadas, se encamina a obtener mediante informe de auditor, una opinión técnica, expresada de forma clara y precisa sobre las cuentas de la sociedad.

3. Los artículos 4 a 6 del Real Decreto 1517/2011 establecen, expresamente, que la auditoría de las cuentas anuales consistirá en revisar y verificar éstas a los efectos de dictaminar si dichas cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, del resultado de sus operaciones y, en su caso, de los flujos de efectivo de la entidad auditada, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulte de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

4. Conforme a su normativa reguladora, el informe de auditoría contendrá, en su caso, manifestación explícita de las reservas o salvedades detectadas en el desarrollo del trabajo de auditoría, así como de cualquier aspecto que, no constituyendo una reserva o salvedad, el auditor deba o considere necesario destacar en el informe. Por ello, la opinión técnica del auditor habrá de manifestar, sin ambages, su valoración sobre si las cuentas anuales de un determinado ejercicio expresan dichos extremos en el ejercicio finalizado en fecha cierta, de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulte de aplicación. Ello conduce a que puedan ser expresados cuatro tipos de opiniones técnicas: favorable, con salvedades, desfavorable y denegada.

5. Además, a la vista de las circunstancias que concurran en el caso concreto, el informe de auditoría puede terminar con la imposibilidad del auditor de expresar una opinión, debido al efecto muy significativo de las limitaciones al alcance de la misma.

No cabe discutir el carácter de verdadero informe de auditoría del emitido «por limitación absoluta en el alcance cuando no pudiese realizar el trabajo». Tampoco se discute la correcta actuación del auditor en estos supuestos. El objeto de este expediente es resolver si cabe el depósito de cuentas de una sociedad obligada a auditarse, cuando se acompaña al depósito de cuentas un informe de auditoría en el que el auditor no puede expresar una opinión.

6. En el ámbito específico del depósito de cuentas, la admisión en todo caso de unas cuentas anuales con informe de auditoría sin expresar opinión «por limitación absoluta en el alcance» puede implicar:

– Quitar todo valor a dicho informe, en cuanto instrumento de información de socios y de terceros, dado que del mismo no puede deducirse, racionalmente, ninguna información clara, al limitarse a la mera expresión de la ausencia de opinión sobre los extremos auditados.

– Que pueda quedar al arbitrio de la sociedad el suministro o no de dicha información a los socios y terceros, por cuanto bastaría con negar el acceso o la documentación al auditor para conseguir un informe con opinión denegada.

– Hacer ineficaz el cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas.

7. A la vista de lo anterior, parece que no debe admitirse dicho depósito de las cuentas anuales, denegación que en ningún caso afecta al trabajo del auditor, sino a la sociedad que pretende el depósito, que, en determinados supuestos, puede ser la responsable de que el auditor se vea obligado a emitir un informe de estas características.

8. En definitiva, este tipo de informe de auditoría puede tener distintos efectos en el ámbito del Registro Mercantil; así:

– En relación con los expedientes de nombramiento de auditor a petición del socio minoritario, en cuanto implica una correcta actuación del auditor, dará lugar al cierre del expediente de nombramiento de auditor a petición del socio minoritario.

– Sin embargo, en otros supuestos –aumentos y reducciones de capital, modificaciones estructurales– parece que este

tipo de informe no conseguiría la finalidad legal pretendida, de ofrecer a los socios y en su caso a los terceros, una información profesional e independiente sobre los estados contables. Así, no parece que deba entenderse suficiente, a los efectos de practicar la correspondiente inscripción en el Registro Mercantil, que a unos acuerdos de ampliación de capital con cargo a reservas o de reducción de capital por pérdidas, se incorporara un informe de auditoría en estos términos.

9. Cuanto antecede nos lleva a entender que hay base suficiente para distinguir entre la correcta actuación del auditor cuando emite un informe con opinión denegada, y el valor de dicho informe a los efectos de practicar operaciones en el Registro Mercantil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 3 -

10691 *Resolución de 6 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles III de Valencia, por la que se rechaza la inscripción de determinado inciso de una cláusula estatutaria. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don Fernando Olaizola Martínez, notario de Valencia, contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles III de Valencia, don Carlos Javier Orts Calabuig, por la que se rechaza la inscripción de determinado inciso de una cláusula estatutaria.

Hechos

I

Por el notario recurrente se autoriza, en fecha 18 de abril de 2013, escritura pública de constitución de sociedad de responsabilidad limitada en cuyos estatutos constan los siguientes particulares: «artículo 14.º... Las Juntas podrán celebrarse en término municipal distinto de aquél en que la sociedad tenga su domicilio...».

II

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Valencia. Gran Vía Marqués del Turia, 57-46005 Valencia. Law Matters, Sociedad Limitada. Documento: 1/2.013/15.831 Diario: 753 Asiento: 53. Carlos Orts Calabuig, Registrador Mercantil de Valencia Mercantil, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, he procedido a su inscripción en el: Tomo: 9.632. Libro: 6.914. Folio: 164. Hoja: V-154.031. Hoja bis: Inscripción: 1ª. Inscripción bis: Inscripción parcial: Excepto las siguientes palabras que figuran en el Artículo 19º de los Estatutos Sociales: «Las Juntas podrán celebrarse en término municipal distinto de aquel en que la sociedad tenga su domicilio», conforme al artículo 63 del R. R. M., por los siguientes fundamentos de Derecho: Dado que si bien el Artículo 175 de la Ley de Sociedades de Capital permite la posibilidad, respecto de la regla natural de celebración de la Junta en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio social de disposición en contrario de los Estatutos; ésta ha de entenderse limitada al señalamiento de un término municipal distinto al correspondiente al domicilio social, sin que ampare al órgano de administración la facultad de fijar en la convocatoria libremente el término donde ha de reunirse la Junta; a ello conduce la necesaria tutela de los derechos de los socios, en especial el de asistencia como presupuesto del voto; otra cosa atenta contra la seguridad jurídica. Artículo 179 y 188 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo también se basa la precedente calificación en los comentarios al Artículo 47 de la L. S. C. que obran en «La sociedad de responsabilidad limitada» tomo I editada por el Consejo General del Notariado y en los que constan al Artículo 175 L. S. C. tomo I de la obra «Comentario a la Ley de Sociedades de Capital». Defecto de carácter denegatorio. Se han cumplido en su integridad los trámites previstos en el artículo 18 del Código de Comercio y 6 y 15 del Reglamento del Registro Mercantil. Asimismo, como ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado reiteradamente, no puede desconocerse a tales efectos la independencia que tiene cada Registrador al ejercitar su función calificadora bajo su propia

exclusiva responsabilidad conforme al citado art 18 del Código de Comercio (RDGRN de 5 de julio de 2.011). En relación con la presente (...). Valencia, a 23 de Mayo de 2.013 El registrador N° III (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Olaizola Martínez, en su cualidad de notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 21 de junio de 2013, en el que alega, entre otras cuestiones que no son objeto de este expediente, lo siguiente: Que frente a la doctrina que cita el señor registrador sobre la interpretación del artículo 175 de la Ley de Sociedades de Capital cabe oponer la de otros sectores doctrinales; Que el Decreto Ley de 17 de julio de 1947 estableció la obligatoriedad de celebración de las juntas en el lugar del domicilio de donde pasó a la Ley de Sociedades Anónimas de 1951 y al Texto Refundido de 1989 como medida de protección del socio en una época en que las posibilidades de desplazamiento eran limitadas; Que posteriormente la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada estableció la norma que hoy se ha extendido a todas las sociedades de capital en el artículo 175 de la Ley de Sociedades de Capital; Que a la actual facilidad de desplazamiento de las personas hay que sumar la posibilidad de asistencia a las juntas por medios telemáticos introducida para las Sociedades Anónimas en 2005 y que hoy consagran los artículos 182 y 189 de la Ley de Sociedades de Capital que la Dirección General ha entendido aplicable a las Sociedades Limitadas en su resolución de 19 de noviembre (sic) de 2012; Que la literalidad del precepto no ampara la interpretación del registrador; Que la vigente Ley de Sociedades Cooperativas establece que la celebración será en el lugar señalado por la convocatoria sin mas precisiones; Que hay que tener en cuenta hermeneúticamente la facilidad de comunicaciones y desplazamientos y que en definitiva la facilitación de ejercicio de los derechos del socio que se inició en 1995 adolecería de la misma rigidez que antaño si la interpretación se limita a sustituir un término municipal por otro; Que si el convocante hace un uso abusivo de la facultad concedida los socios tienen remedios jurídicos contra esa situación; y, Que otras escrituras similares han sido objeto de inscripción en el Registro Mercantil de Valencia.

IV

El registrador emitió informe el día 27 de junio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 23, 93, 159, 175, 178, 179, 182, 188, 189 y 204 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 97.5 y 105.5 del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; 47 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 38.1.5, 97, 112 y 113 del Reglamento del Registro Mercantil; Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 1989 y 17 de diciembre de 1997; Sentencias de la Audiencia Provincial de Murcia de 25 de marzo de 2002, de la Audiencia Provincial de Salamanca de 24 de julio de 2005, de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 16 de enero de 2009 y de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 29 de junio de 2009; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de octubre de 1993, 18 de febrero de 1998, 9 de octubre de 1999, 17 de abril de 2007 y 5 de junio, 20 de noviembre y 19 de diciembre de 2012.

1. La única cuestión objeto de este expediente, pues otras cuestiones planteadas por el recurrente deben tener su cauce procedimental propio, es si puede o no acceder a la hoja de una sociedad de responsabilidad limitada el inciso estatutario relativo al lugar de celebración de las juntas que dice así: «Las Juntas podrán celebrarse en término municipal distinto de aquél en que la sociedad tenga su domicilio». A juicio del registrador Mercantil una cláusula semejante atenta contra los derechos de asistencia y voto de los socios mientras que el notario recurrente la considera perfectamente válida conforme a una interpretación literal, finalista y sociológica del artículo 175 de la Ley de Sociedades de Capital.

Con carácter previo es preciso recordar, dados los términos del escrito de recurso, que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos, circunstancia que por otra parte, no resulta del expediente (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril, 8 y 22 de mayo de 2012 y 7 de marzo, 3, 27, 29 y 30 de abril, 3, 4, 6, 7, 21, 22, 23 y 24 de junio y 18 de junio de 2013).

2. El recurso no puede prosperar. Entre las trascendentales funciones que desempeña el domicilio social de una sociedad de capital (nacionalidad, punto de conexión a efectos de competencia de los Tribunales, centro de imputación de sus relaciones con los socios...), interesa a este expediente la que determina el lugar donde han de celebrarse las Juntas Generales. Dice así el art 175 de la Ley de Sociedades de Capital:» Salvo disposición contraria de los estatutos, la junta general se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social».

Como ha señalado la jurisprudencia (en referencia a la regulación anterior, sentencias del Tribunal Supremo de 25

de abril de 1978 y 28 de marzo de 1989 entre otras) se trata de un precepto de «ius cogens» cuyo incumplimiento determina la nulidad de la convocatoria y por ende de la Junta que en su caso se haya celebrado. La regulación normativa se justifica en el debido respeto a los derechos de asistencia y de voto de los socios que verían frustrado su ejercicio si las juntas fueran convocadas para llevarse a cabo en lugares completamente desconectados del centro de imputación de sus relaciones con la sociedad o en términos tales que hicieran imposible o muy dificultoso su ejercicio (resoluciones de 11 de octubre de 1993 y 16 de septiembre de 2011). De aquí que si en la convocatoria nada dice se tiene por lugar donde ha de celebrarse la Junta el propio del domicilio social. Los administradores convocantes pueden fijar otro lugar pero con la limitación recogida en el artículo que lo circunscribe al ámbito del término municipal del domicilio.

Como ha recordado este Centro Directivo (resolución de 20 de noviembre de 2012), se excepciona de tan riguroso régimen el supuesto de la junta universal así como el de fuerza mayor al haberlo entendido así la jurisprudencia del Tribunal Supremo (aunque no a cualquier precio pues como afirma la sentencia de 28 de marzo de 1989: «una exigencia legal... , cuya «finalidad» es la seguridad jurídica, que se traduce en facilitar, sin dudas perturbadoras, la asistencia de todos los socios a las Juntas Generales y evitar alteraciones arbitrarias del lugar de su celebración»). También la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales ha excepcionado la rigurosidad del precepto entendiendo, en supuestos especiales, que deben tenerse en cuenta las circunstancias del caso concreto cuando de las mismas no pueda afirmarse la postergación de los derechos de asistencia y voto (vid. sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 16 de enero de 2009).

Junto a los anteriores supuestos de excepción, basados en circunstancias especiales que puedan concurrir en una Junta en particular, el artículo 175 de la Ley de Sociedades de Capital excepciona aquél en que los estatutos dispongan otra cosa, centrándose en la interpretación de este inciso el objeto de este expediente.

3. No puede aceptarse la tesis del recurrente de que la disposición contraria a que hace referencia el artículo 175 no impone límite alguno a los administradores para fijar el lugar de la reunión donde tengan por conveniente. Con toda claridad el precepto establece que a falta de determinación en la convocatoria, el lugar de celebración será el domicilio social y que si la convocatoria fija otro lugar de reunión, debe estar dentro del mismo término municipal donde se encuentre el domicilio social. Exige en consecuencia que el lugar para la celebración de la Junta esté determinado por el domicilio social o sea determinable en un ámbito territorial limitado por el término municipal.

De aquí que la disposición en contrario pueda tener como límite un ámbito similar o inferior pero nunca superior (la Comarca, la Provincia, la Comunidad Autónoma...). Tampoco es aceptable que el lugar de celebración de la junta quede en una absoluta indeterminación que faculte al órgano de Administración a llevar a cabo la convocatoria en cualquier lugar. Como ha afirmado este Centro Directivo es imprescindible que la norma estatutaria posibilite a los socios un mínimo de predictibilidad y garantice la posibilidad de que asistan personalmente a la Junta convocada si tal es su deseo (resolución de 19 de diciembre de 2012).

4. Los argumentos a contrario que contiene el escrito de recurso no pueden imponerse sobre las anteriores consideraciones. El derecho de asistir personalmente no puede quedar postergado por el hecho de que las comunicaciones y desplazamientos sean hoy en día mucho más asequibles que antaño; de hecho la evolución legislativa que el escrito de recurso presenta (parafraseando el contenido de la reciente resolución de 19 de diciembre de 2012 de la que hace una recensión parcial), no hace sino confirmar el creciente interés del legislador en hacer compatibles tanto el derecho de asistencia de los socios como la necesaria flexibilidad en la determinación del lugar de celebración de la junta pero siempre, como afirma la resolución citada «sin incurrir en el riesgo de que sean los administradores quienes de manera arbitraria puedan señalarlo, sin duda en consideración a que el domicilio de los socios pueda ser lejano respecto del domicilio social».

El hecho de que la legislación haya acogido la posibilidad de asistir a las juntas generales mediante sistemas telemáticos (artículos 97.5 y 105.5 de la Ley de Sociedades Anónimas, reformados por la Ley 26/2003, de 17 de julio y por la Ley 19/2005, de 14 de noviembre) no excluye la necesidad de garantizar la asistencia personal de aquellos socios que lo deseen como resulta de la simple lectura del artículo 182 de la Ley de Sociedades de Capital («Si... los estatutos prevén la posibilidad...») y ha confirmado este Centro Directivo (Resolución citada de 19 de diciembre de 2012). No puede afirmarse en definitiva que el artículo 175 no contenga limitación alguna a la regulación por defecto porque, como queda acreditado, es preciso que exista determinación del lugar de celebración y que esté territorialmente concretado a un espacio no superior a un término municipal.

Tampoco puede sostenerse que existen remedios judiciales para solucionar las situaciones de abuso porque precisamente nos encontramos en un ámbito, el de la seguridad preventiva confiada a notarios y registradores, que pretende evitar el nacimiento del conflicto mediante la interpretación y aplicación ponderada del ordenamiento jurídico.

Por último el hecho de que la legislación del Estado sobre cooperativas recoja otra solución es intrascendente a los efectos de este expediente habida cuenta, como señala la Exposición de Motivos de su Ley reguladora, que su naturaleza, existencia y funcionamiento obedecen a un principio, el cooperativismo, que justifica un tratamiento legal específico que no admite su aplicación analógica a las sociedades de capital. Por otro lado la norma estatal tiene una aplicación territorial específica (artículo 2 de la Ley 27/1999, de 16 de julio) y contiene una regulación en este punto que difiere de la aplicable a otras cooperativas sujetas a diferentes regulaciones como demuestran el artículo 30.2 de la Ley 18/2002, de 5 de julio de Cataluña o el artículo 32.3 de la Ley 4/2002, de 11 de abril de Castilla y León.

Procede en consecuencia rechazar el escrito de recurso y confirmar la denegación de la inscripción de la cláusula sobre fijación del lugar de celebración de las Juntas sin que sea preciso entrar ahora en el análisis de si lo serían otras fórmulas posibles, habida cuenta de que se trata de cuestiones que no se han planteado en este expediente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 4 -

10700 *Resolución de 17 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Navarra, por la que se suspende la calificación de una escritura de subsanación. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la nota extendida por el registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Navarra, don Antonio Fernández Martín, por la que se suspende la calificación de una escritura de subsanación.

Hechos

I

Mediante escritura complementaria autorizada por el recurrente, don Ricardo Cabanas Trejo, el día 12 de junio de 2013, la sociedad «Garhnos Gestión, S.L.», administradora de la sociedad «Singula Energías Renovables, S.L.», designa representante persona física para el ejercicio de dicho cargo por medio de su administrador único que se autodesigna al efecto.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil de Navarra, fue objeto de la siguiente nota: «Navarra Mercantil Notificación de calificación El registrador Mercantil que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 2013/3445 F. Presentación: 12/06/2013 Entrada: 1/2013/4,442,0 Sociedad: Singula Energías Renovables SL Autorizante Cabanas Trejo, Ricardo Protocolo: 2013/960 de 12/06/2013 Fundamentos de Derecho (defectos) 1. En tanto no se resuelva el recurso interpuesto por la sociedad ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, no procede entrar en la calificación del documento presentado (artículos 6 y 58 del Reglamento del Registro Mercantil y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2012). En relación con la presente calificación (...). Pamplona, a 20 de junio de dos mil trece. El registrador».

III

La anterior nota es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el notario autorizante, don Ricardo Cabanas Trejo, mediante escrito de 25 de junio de 2013 en base a la siguiente argumentación: Que de conformidad con el artículo 325 de la Ley Hipotecaria la subsanación de los defectos señalados no impide la interposición de recurso; y, Que de la misma manera dicha subsanación no impide la continuación del recurso interpuesto citando en su apoyo las Resoluciones de 6 de julio de 2009 y 24 de enero de 2011.

IV

El registrador emitió informe ratificando el contenido de su nota y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18.1.4.7 del Código de Comercio; 18, 19, 19bis, 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 20 de mayo de 2000; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de marzo, 11 de junio y 7 de julio de 2011.

1. Son hechos relevantes los siguientes:

a) Mediante escritura autorizada por el notario recurrente el 27 de marzo de 2013 la sociedad «Garhnos Gestión, S.L.» eleva a público, por medio de su administrador único, el acuerdo de la Junta General por el que se designa al mismo como persona física para ejercer el cargo de administrador de la sociedad «Singula Energías Renovables S.L.».

b) Calificada con defectos, el notario autorizante recurre ante esta Dirección General dando lugar a la Resolución de 10 de julio de 2013.

c) En el ínterin, se otorga escritura complementaria o de subsanación que da lugar a este expediente dando lugar a la nota ahora impugnada y objeto de recurso.

2. Es evidente que la nota del registrador no puede ser mantenida. Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en diversas ocasiones (vid. «Vistos»): «conforme a nuestro vigente sistema legal la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación ni impide a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso, ni implica desistimiento de la instancia ni decaimiento de su objeto en caso de que la subsanación haya tenido lugar tras la interposición del recurso, por lo que procede su resolución».

De acuerdo con el ordenamiento, calificado negativamente un documento, si el interesado presenta documentación a efectos de subsanar el defecto señalado, el registrador debe calificar si dicha subsanación se ha producido o no y proceder en consecuencia a despachar el título o a mantener la nota (artículos 18, 19 y 19bis de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio).

Siendo el objeto del recurso la calificación negativa del registrador como resulta de los preceptos legales (artículos 19 bis, 66 y 324 de la Ley Hipotecaria), de la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 20 de mayo de 2000) y de la reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resolución de 24 de mayo de 2013), es claro que el ejercicio del derecho a recurrir que lleve a cabo cualquiera de los legitimados no infiere con la subsanación de los defectos señalados por el registrador. De aquí que, como resulta del artículo 325 de la Ley Hipotecaria: «La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso». De aquí igualmente la doctrina de este Centro Directivo de que, interpuesto el recurso contra la calificación del registrador, la subsanación del defecto no impide la continuación del expediente de impugnación a salvo los supuestos de rectificación de la calificación o de desestimiento.

3. Las consideraciones anteriores no pueden confundirse con la doctrina emanada de la Resolución de 12 de noviembre de 2012 en que basa su nota el registrador Mercantil. En el supuesto que dio lugar a la misma la pendencia de un recurso relativo al nombramiento de auditor a instancia de la minoría impedía la práctica del depósito de cuentas anuales por la sociedad. No pudiendo llevarse a cabo el depósito sin verificación contable cuando en sociedades no obligadas la minoría así lo demanda, la falta de una decisión administrativa firme sobre la procedencia o no el nombramiento impide el depósito en tanto en cuanto esta situación no quede determinada (artículo 366.1.5ª del Reglamento del Registro Mercantil). Es la existencia de una cuestión previa (si es precisa o no la verificación contable) la que impone que la falta de determinación de la situación en conflicto impida dar respuesta al planteado posteriormente (si procede el depósito de cuentas). Nada tiene que ver dicho supuesto con el que ha dado lugar a este expediente en el que, simplemente, el interesado subsana el defecto señalado sin renunciar al recurso interpuesto y sin que dicha circunstancia dependa de una decisión previa de este Centro Directivo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 5 -

10703 *Resolución de 18 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles IV de Málaga, por la que se deniega la inscripción de una escritura de cambio de domicilio social y nombramiento de administrador. (BOE núm. 246, de 14-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don S.C.C. en nombre y representación de la sociedad «Todolicores, S.L.» contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles IV de Málaga, doña María del Carmen Pérez-López Ponce de León, por la que se deniega la inscripción de una escritura de cambio de domicilio social y nombramiento de administrador.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Fuengirola, don Fernando Jesús Granado Vera, con el número 641 de protocolo, la sociedad «Todolicores, S.L.» elevó a público, los acuerdos adoptados en junta general extraordinaria consistentes en cambio de domicilio social, cambio de estructura del órgano de administración y nombramiento de administrador.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles IV de Málaga, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro Mercantil Málaga Notificación de calificación Don María del Carmen Pérez López Ponce de León, Registrador Mercantil de Málaga previo el consiguiente examen y calificación de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 335/1594 de Fecha: 15/05/2013 Entrada: 1/2013/9.715,0 Sociedad: Todolicores, S.L. Autorizante Granado Vera, Fernando Jesús Protocolo:2013/641 de 04/04/2013 Fundamentos de Derecho (defectos) 1. El Registro se encuentra provisionalmente cerrado para esta sociedad por falta de depósito de cuentas anuales del ejercicio de 2.011, de conformidad con los artículos 282 de la Ley de Sociedades de Capital y 378 del Reglamento del Registro Mercantil, así como reiteradas resoluciones de la D.G.R. y N.-2. No ser válida la convocatoria de la Junta realizada para el cambio del órgano de administración, cambio de domicilio social y aprobación de las cuentas anuales, dado que como se establece en el artículo 171 de la ley de sociedades de capital, solo se permite la convocatoria de la Junta, por el administrador mancomunado que permanece en el cargo, a los solos efectos, de cubrir la vacante; así también se desprende de la dicción del citado artículo, al expresar que «en caso de muerte o cese... de algunos de los administradores mancomunados»,..., cualquier socio podrá solicitar del Juez de lo Mercantil la convocatoria de la junta general para el nombramiento de administradores»; y en el párrafo siguiente establece que «además cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar Junta general con ese único objeto». El presente defecto tiene carácter insubsanable.–Los defectos se califican de subsanables en la forma expresada. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 R.R.M contando la presente nota de calificación con la conformidad de los cotitulares del Registro. En relación con la presente (...). Málaga, a 22 de mayo de 2013 (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora). El registrador».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don S. C. C en nombre y representación de la sociedad «Todolicores, S.L.», el cual alega, sobre el segundo defecto que «El párrafo segundo del artículo 171 LSC dice textualmente: «Además, cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la junta general con ese único objeto.» De la lectura de dicho párrafo se desprende que la facultad del administrador es potestativa, tanto para convocar, como para poder incluir un único objeto, como es el del nombramiento de administradores; lo cual no impide que también puedan establecerse, al mismo tiempo, otros puntos del orden del día, como fueron, el cambio de domicilio social y la aprobación de las cuentas anuales. Fundamentos de Derecho: Art. 166 y 167 LSC; en cuanto a la competencia de los administradores para convocar juntas; Art. 214 LSC en cuanto al nombramiento de administradores».

IV

La registradora emitió informe el 17 de julio de 2013 en defensa de su nota y elevó el expediente a esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 166, 169, 171 y 214 de la Ley de Sociedades de Capital; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 24 de febrero de 1995, 23 de marzo de 1999, 8 de octubre de 2001, 4 de diciembre de 2002, 14 de marzo de 2005, 30 de octubre de 2009 y 9 de diciembre de 2010; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de marzo y 23 de octubre de 1999, 25 de febrero de 2000, 15 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 16 de mayo de 2011, 8 de febrero de 2012 y 28 de enero, 26 de febrero y 5 de junio de 2013.

1. La cuestión planteada respecto del segundo defecto de la nota, único recurrido, es la siguiente: se convoca una junta general extraordinaria de una sociedad limitada por uno solo de los administradores mancomunados. El objeto de la junta es la aprobación de cuentas anuales –se encuentra provisionalmente cerrado el Registro Mercantil–; el cambio de estructura del órgano de administración, al pasar de dos administradores mancomunados a un administrador único que en el mismo acto se designa y acepta; y finalmente al traslado del domicilio social. La registradora estima en su nota de calificación que, conforme al artículo 171.2 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio,

solo se permite la convocatoria de la junta por el administrador mancomunado que permanece en el cargo a los solos efectos de cubrir la vacante.

2. Del expediente no resultan las razones por las que el segundo administrador mancomunado no participa en la convocatoria de la junta. Se ignora si es que ha renunciado al cargo, situación que habría comunicado a la sociedad, a fin de convocar junta a los solos efectos de cubrir la vacante, máxime en cuanto el carácter mancomunado del órgano de administración paralizaría la vida de la sociedad. O bien si la razón de su no concurrencia ha sido el fallecimiento o cese a los que se refiere el artículo 171 de la Ley de Sociedades de Capital. En efecto, el precepto prevé, como excepción de la regla general que conduce a la convocatoria judicial que, «Además, cualquiera de los administradores que permanezcan en el ejercicio del cargo podrá convocar la junta general con ese único objeto» es decir, el nombramiento de administradores al que se refiere el párrafo primero.

Por lo tanto, hay que entender que la calificación se funda en alguno de los supuestos señalados, pues si fuera simplemente una convocatoria realizada solo por uno de los dos administradores mancomunados sin concurrir tales graves razones, la convocatoria sería nula por falta de facultades del administrador para hacerlo, nulidad que se extendería a la junta celebrada y a la totalidad de los acuerdos adoptados.

3. Como resalta la Resolución de 26 de febrero de 2013, en la estela de otras anteriores, la facultad de convocatoria de la junta general está reservada por la Ley al órgano de administración con carácter exclusivo, según el artículo 166 de la Ley de Sociedades de Capital. Al margen quedan supuestos singulares como el relativo a la sociedad en fase de liquidación –como resulta del mismo precepto legal–, el de convocatoria judicial (artículos 169 y 171, párrafo primero, de la Ley de Sociedades de Capital) o el de órgano de administración incompleto y con objetivo limitado (como admite el párrafo segundo del artículo 171 de la misma ley).

En conexión con el poder de gestión, la facultad de convocar ha de ser atribuida, pues, en general, en caso de órgano de administración plural, a sus miembros en idéntica forma a la correspondiente a su actuación.

Esta interpretación ha sido además confirmada en numerosos pronunciamientos por la Sala Primera del Tribunal Supremo que impone un criterio estricto en la interpretación de las normas relativas a la competencia para la convocatoria de las juntas generales (cfr. las Sentencias de 24 de febrero de 1995, 8 de octubre de 2001, 4 de diciembre de 2002, 14 de marzo de 2005, 30 de octubre de 2009 y 9 de diciembre de 2010, citadas en el apartado «Vistos»). Y en parecidos términos se recoge tal principio en el artículo 231-52 de la propuesta legislativa para el futuro Código Mercantil.

4. En el supuesto que nos ocupa, el órgano de administración mancomunado está integrado por dos personas. Por tanto, la validez de la convocatoria por uno sólo de ellos, será válida y eficaz sólo en los supuestos previstos en el artículo 171 y para la exclusiva designación de administrador en el lugar del cesado o fallecido. Así resulta de la lógica de la estructura decidida por la junta general: la actuación en todo caso mancomunada, lo que no puede coordinarse con la actuación de un solo administrador sin el otro, que se corresponde con la estructura organizativa propia del administrador único.

5. Partiendo, pues, de la concurrencia del supuesto excepcional contemplado en el mencionado artículo 171.2 de la Ley de Sociedades de Capital, sería válida la convocatoria y con ello la junta celebrada, para el limitado caso de que ésta se dirija exclusivamente al nombramiento de administrador que cubra la vacante producida, quedando expedita, en otro caso, la vía de la convocatoria judicial.

6. En el supuesto que se examina, sin embargo, los acuerdos adoptados exceden con mucho del limitado objeto al que se dirige la legitimación del administrador al proceder a la convocatoria razón por la cual debe ser confirmada íntegramente la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 6 -

11068 *Resolución de 23 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil de Arrecife, por la que se suspende la inscripción de nombramiento de administradores. (BOE núm. 253, de 22-10-2013).*

En el recurso interpuesto por don J. F. R. M. y doña M. C. S. como presidente y secretaria no consejera, respectivamente, de la mercantil «Hotel Princesa Yaiza, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil de Arrecife, don Luis Francisco Monreal Vidal, por la que se suspende la inscripción de nombramiento de administradores.

Hechos

I

Por el notario de Yaiza-Playa Blanca, don Javier Jiménez Cerrajería, se autoriza el día 6 de septiembre de 2011 escritura pública de elevación a público de acuerdos de la sociedad «Hotel Princesa Yaiza, S.A.». De la escritura resulta que el día 19 de agosto de 2011 se celebró junta general extraordinaria de socios conforme al acta de junta autorizada ante el propio notario. Resulta igualmente que concurriendo a la junta el cien por cien de los socios se debate la propuesta número uno del siguiente tenor: Punto Primero del Orden del día. Nombramiento de tres vocales del Consejo de Administración. Consta que uno de los socios, en ejercicio de su derecho a nombramiento por sistema proporcional y realizada la agrupación de acciones, nombra a dos consejeros. Consta igualmente que la presidenta de la junta hace determinadas manifestaciones al respecto añadiendo que «en otro momento se cubrirá la vacante existente». Se elevan a público exclusivamente los particulares relativos a los nombramientos de los dos consejeros nombrados. Acompaña a dicha escritura una profusa documentación como resulta de la nota del registrador.

Del contenido de la hoja registral de la sociedad consta lo siguiente en sus Estatutos: «artículo 14.2... El Consejo de Administración estará formado por seis consejeros».

También resulta, de su artículo 10, lo siguiente: «... Los acuerdos de las Juntas Generales que se adopten relativos a la determinación del número de consejeros... requerirán para su validez el voto favorable de uno o varios accionistas que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento del capital social en primera convocatoria y los dos tercios de dicho capital social en segunda convocatoria».

II

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Lanzarote. Hechos: Entrada: 1/2013/684. Fecha Entrada: 29/04/2013. Asiento: 1/18/489. Sociedad: Hotel Princesa Yaiza, Sociedad Anónima. Autorizante: Javier Jiménez Cerrajería. Protocolo: 390 de seis de septiembre de dos mil once y otros. Se presenta: 1.–Escritura otorgada ante el notario de Playa Blanca, termino municipal de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería, número de su protocolo 390 por la que se elevan a instrumento público parcialmente los acuerdos de la Junta General de socios de la entidad «Hotel Princesa Yaiza, Sociedad Anónima», celebrada el día 19 de agosto de 2.011. En la reunión celebrada el socio Promotourist, S.A., en ejercicio del derecho de representación proporcional, una vez ratificadas las agrupaciones de acciones designa como consejeros, por el plazo estatutario, a las entidades Bagti Inversiones Hoteleras, S.L., y Gueti Inversiones Turísticas, S.L., para cubrir dos de las tres vacantes existentes en el Consejo. No se identifican las acciones agrupadas. 2.–Dos escrituras autorizadas ambas el día seis de septiembre de dos mil once, por el Notario de Palma de Mallorca don Ciriaco Corral García, números de su protocolo 1.910 y 1.911, en unión de instancia suscrita por don M. V. R..., constando su firma legitimada, de las que resultan la aceptación de los nuevos consejeros nombrados –personas jurídicas–, así como la designación de las personas físicas que les representarán en el ejercicio de su cargo. 3.–Escritura complementaria de la primera, otorgada el 21 de diciembre de 2011 por la presidenta del Consejo de Administración doña R. M. R. M., ante el notario de Playa Blanca, término municipal de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería, número de su protocolo 723, en la que la citada presidenta certifica que no se han emitido acciones ni resguardos provisionales de las mismas, dando fe el Notario autorizante de la diligencia en que se constata la agrupación de acciones en el libro de acciones nominativas. 4.–Escritura complementaria de la primera, otorgada el 26 de abril de 2013 ante el notario de Playa Blanca, termino municipal de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería, número de su protocolo 430, por doña M. C. S. como nueva Secretaria no Consejera del Consejo de Administración de la entidad Hotel Princesa Yaiza, Sociedad Anónima –cargo para el que fue nombrada por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 15 de enero de 2013, y elevado a publico en escritura otorgada ante el notario de Playa Blanca, termino municipal de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería, número de su protocolo 191–, en la que la citada Secretaria certifica que en el propio libro de acciones consta por Diligencia en la hoja del accionista Promotourist, S.A., la agrupación de las acciones citadas en el párrafo anterior. Asimismo constan presentados en la hoja abierta a la sociedad los siguientes títulos: En el diario 18 de documentos: a) Bajo el asiento 283 de fecha 7 de marzo de 2013: Escritura otorgada el 22 de febrero de 2013 ante el notario de Playa Blanca, termino municipal de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería, número de su protocolo 192, por doña M. C. S. como Secretaria del Consejo y, por la que eleva a público los acuerdos de la Junta General Universal de socios de fecha 15 de enero de 2013, relativos a la prorrogación del nombramiento como auditores de cuentas de la sociedad –para los ejercicios 2010 y 2011– de la entidad Ernest & Young, S.L. b) Bajo el asiento 284 de fecha 7 de marzo de 2013: Escritura otorgada el 22 de febrero de 2013 ante el notario de Playa Blanca, termino municipal de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería, número de su protocolo 191, por doña María de la Cámara Suárez por la que se eleva a público los acuerdos del Consejo de Administración de fecha 15 de enero de 2013, relativos al nombramiento de la citada señora C. S. como Secretaria no Consejera del Consejo de Administración y el nombramiento de don J. F. R. M. como Presidente del Consejo en sustitución de doña R. M. R. M.. Doña M. C. acepta su cargo dentro del Consejo mediante escritura autorizada por el citado Notario de Playa Blanca, el 18 de enero de 2013, número de su protocolo 53. c) Bajo el asiento 347, de fecha 14 de marzo de 2013: Certificación del órgano de administración en la que se expresa que las cuentas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2011 no han podido ser aprobadas por la Junta General, porque el Consejo en sesión celebrada el 21 de marzo de 2013 ha acordado

convocar dicha Junta para el 28 de junio de 2013. Documentos que fueron retirados y devueltos el 29 de Abril corriente.

d) Bajo el asiento 613 de fecha 29 de mayo de 2013: Escritura otorgada el 28 de mayo de 2013 ante el notario de Playa Blanca, termino municipal de Yaiza, don Javier Jiménez Cerrajería, número de su protocolo 554, por doña M. C. S. por la que se eleva a público los acuerdos del Consejo de Administración de fecha 15 de enero de 2013, relativos, entre otros, a la concesión de poderes a favor de don J. F. R. M. con las facultades en ella enumeradas. En el diario 17 de depósitos de cuentas: e) Bajo el asiento 404 de fecha 27 de mayo de 2013: Depósito de cuentas correspondientes al ejercicio 2010. Fundamentos de Derecho: 1.–Vistos los artículos 378 del Reglamento del Registro Mercantil, 282 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 22 de febrero de 2000: No constar practicado, el depósito de las cuentas correspondiente al ejercicio 2010 lo que comporta el cierre del Registro. Se significa, por lo demás, que el incumplimiento de la obligación de depositar «... dará lugar a la imposición a la sociedad de una multa por importe de 1.200 a 60.000 euros por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas...», según resulta del artículo 283 del referido Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Se hace constar que las cuentas anuales correspondientes al citado ejercicio fueron presentadas en este Registro bajo el asiento 404 del diario 17 de Depósitos de Cuentas con fecha 27 de mayo de 2013, encontrándose pendientes de calificación y, de ser positiva de su depósito. 2.–Vistos los artículos 121 del Código de Comercio y 23 de la Ley de Sociedades de Capital, se suspende la inscripción del nombramiento de Consejeros y de la Secretaria no Consejera por adolecer los títulos presentados del siguiente defecto subsanable: Incumplimiento del artículo 14 de los estatutos sociales, que dispone que el Consejo de Administración estará integrado por seis consejeros. El artículo 121 del Código de Comercio establece que las sociedades mercantiles se rigen por sus estatutos, y en lo que ellos no determinen ni prescriban, por lo dispuesto en las leyes. En el mismo sentido, la RDGRN 16 de febrero 2013 destaca el carácter vinculante de los estatutos tanto para los socios como para los órganos de la sociedad al decir que «los estatutos son la norma orgánica a la que debe sujetarse la vida corporativa de la sociedad durante toda su existencia, siendo pues su finalidad fundamental la de establecer las reglas necesarias para el funcionamiento corporativo de la sociedad. En este sentido se ha dicho que los estatutos son la "carta magna" o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad que afecta a la sociedad como corporación, y cuya finalidad es regular dicho funcionamiento interno (vid. art. 23 de la Ley de Sociedades de Capital), y ello con preferencia sobre las normas legales no imperativas o dispositivas. En definitiva, constituyen, como ha afirmado en alguna ocasión el Tribunal Supremo, "la ley primordial del régimen" de las sociedades (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 1961)». Por su doble carácter contractual y normativo, el artículo 14 de los estatutos sociales debe interpretarse no sólo atendiendo a su sentido literal, sino también a la intención manifiesta de los contratantes (art. 1281 Código civil), y por tanto, al establecerse estatutariamente que el consejo de administración estará integrado por un número determinado de miembros –en concreto, seis– la junta general no puede desconocer tal disposición y proceder a nombrar un número menor al estatutario, pues permitiendo la ley que los estatutos establezcan solamente un número mínimo y máximo de administradores (art. 211 Ley Sociedades de Capital) y habiéndose optado por fijar un número determinado, parece clara la voluntad de los fundadores de fijar el número exacto de miembros del Consejo que la Junta ha de respetar si no media previamente una modificación estatutaria. Por otra parte, aunque el artículo 223 de la Ley de Sociedades de Capital prescribe que los administradores podrán ser cesados en cualquier momento por la junta general, ello no implica que para su sustitución se pueda incumplir otra prescripción de los estatutos sociales cual es el número de sus miembros. Es importante destacar que el cese de los consejeros no se produce por circunstancias sobrevenidas –como podrían ser la muerte o renuncia de un consejero o, en general, cualquiera que sea ajena a la voluntad de la sociedad– sino que viene motivada por un acuerdo de la junta general conforme al citado artículo 223 LSC, por lo que no se dan las circunstancias que concurrían en la RDGRN de 14 de febrero de 2012, que permitió designar un número menor de consejeros pues la designación del presidente del consejo la reservaba la ley al Congreso de los Diputados, ni las de la RDGRN 22 de julio de 2011, donde igualmente se justificaba el no cumplir todavía el número estatutario para los miembros de la comisión ejecutiva ya que uno de sus miembros debería ser el consejero delegado, y este cargo estaba vacante. Por el contrario, es plenamente aplicable la doctrina de la RDGRN de 9 de febrero de 2013, que expresamente dice que las exigencias estatutaria no pueden obviarse «corno pretende el recurrente, considerando que el acuerdo se limita al nombramiento de administradores sin decidir sobre el número de miembros del consejo de administración pues, constando en los asientos registrales que el número de consejeros queda fijado en cuatro miembros (si bien, como consecuencia de sucesivos ceses, nombramiento y renunciaciones de consejeros el órgano colegiado de administración quedó reducido de hecho a dos miembros) el presente acuerdo, al tener por objeto el nombramiento de tres consejeros únicamente, no se ajusta a dicha previsión». Por otra parte, aunque el Centro Directivo admite en su doctrina que el consejo de administración pueda seguir funcionando aun cuando existan vacantes, siempre que haya un mínimo para su válida constitución y adopción de acuerdos –por todas, la RDGRN 15 de octubre de 2012– se está refiriendo a supuestos en los que la vacante es sobrevenida a la constitución e inscripción del órgano de administración, nunca a supuestos en los que el consejo de administración se constituye ab initio con un número menor del previsto estatutariamente. Acuerdo: En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de dos meses a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria y 43 del Reglamento del Registro Mercantil. En relación con la presente (...). Arrecife, a treinta y uno de mayo de dos mil trece. El Registrador Mercantil de Lanzarote (firma ilegible). Fdo.: Luís Francisco Monreal Vidal».

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. R. M. y doña M. C. S. como presidente y secretaria no consejera de la mercantil «Hotel Princesa Yaiza, S.A.», interponen recurso en virtud de escrito de fecha 12 de julio de 2013, en el que alegan, resumidamente, lo siguiente: Primero. No hay incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de los estatutos sociales porque la designación de los dos consejeros nombrados lo ha sido en ejercicio del derecho mínimo e inderogable de uno de los socios a nombrarlos por el sistema de representación proporcional. Tras el nombramiento, el precepto estatutario continúa igual y el número de miembros del consejo sigue siendo de seis. Lo contrario ocurriría si la junta hubiera acordado que el consejo pasase a estar formado por cinco miembros sin la oportuna reforma estatutaria; el artículo 14 de los estatutos no dice que no puedan existir vacantes ni exige que todos los miembros hayan de designarse simultáneamente como no prohíbe la designación sucesiva de consejeros. Tampoco infringe la designación de la secretaria no consejera el artículo 14. Como resulta del artículo 214.3 de la Ley de Sociedades de Capital su nombramiento surte efecto desde la aceptación por lo que procede la inscripción; Segundo. La nota de calificación infringe lo dispuesto en el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital, los artículos 138 y 140 del Reglamento del Registro Mercantil y el Real Decreto 821/1991. Como queda dicho los consejeros nombrados lo han sido por el sistema proporcional y cumpliendo escrupulosamente lo dispuesto en los preceptos citados. La doctrina entiende que el derecho de la minoría que implica dicho sistema se impone al de la mayoría no agrupada porque implica una derogación del sistema mayoritario. Que es preciso concluir que el derecho de nombramiento por sistema proporcional es mínimo, imperativo e inderogable y no puede quedar supeditado a la adopción de acuerdos por la junta general. Para que pueda ser ejercitado se requiere que haya vacantes y que se celebre junta general pero este último requisito no puede obviar que los nombrados por aquel sistema lo son exclusivamente por el accionista que ejercita su derecho. En consecuencia el hecho de que en la junta no exista acuerdo para el nombramiento del sexto consejero no puede implicar una vulneración del derecho del minoritario a nombrar administradores; Tercero. La nota de calificación infringe el artículo 215 de la Ley de Sociedades de Capital y el artículo 141 del Reglamento del Registro Mercantil. Además de los requisitos generales la inscripción sólo requiere la aceptación del nombrado como ocurre en el supuesto. Y esta inscripción en el caso de consejo se puede producir a medida que se van produciendo las aceptaciones. Además el reglamento permite que se produzcan inscripciones de nombramiento aunque existan vacantes en el órgano de administración; Cuarto. La calificación se extralimita en sus funciones pues impone a la junta la obligación de reunir la mayoría precisa para el nombramiento de un sexto consejero. Si no existe una mayoría suficiente para su nombramiento no se puede imponer como pretende el registrador. Que en el supuesto de hecho la calificación implica imponer a los socios que se pongan de acuerdo para nombrar a un sexto consejero en contra de los principios que rigen su adopción y sin tener en cuenta que estando nombrados cinco el consejo puede funcionar sobre la base de un quórum de asistencia que tiene en cuenta el número estatutario de seis miembros; y, Quinto. Como reconoce la propia nota de calificación la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado es favorable a la tesis del recurso como lo demuestran las resoluciones de 14 de febrero de 2012 y la de 22 de julio de 2011 así como la de 15 de octubre de 2012 sin que la doctrina de la de 9 de febrero de 2013 sea de aplicación al referirse a un supuesto de hecho distinto.

IV

El registrador emitió informe el día 27 de julio de 2013, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante realizó alegaciones mediante escrito de fecha 23 de julio de 2013. Esta Dirección General solicitó y obtuvo el historial registral de la sociedad para completar el expediente.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 23, 159, 160, 161, 171, 204, 211, 242, 243, 247, 285, 363 y 482 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 138, 139, 140 y 141 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de abril de 1961 y 30 de enero de 2001; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de diciembre de 1996, 15, 18 y 29 de septiembre y 24 de noviembre de 1999, 26 de febrero de 2004, 19 de mayo de 2005, 20 de julio de 2006, 22 de julio de 2011, 14 de febrero y 15 de octubre de 2012 y 9 y 16 de febrero de 2013.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

- a) Una sociedad anónima cuyos estatutos determinan que el consejo de administración estará integrado por seis consejeros celebra junta general debidamente convocada a la que asisten todos los socios.
- b) La junta se celebra ante notario y bajo el primer punto del orden del día relativo a la designación de tres miembros del consejo de administración.
- c) Uno de los socios haciendo uso de su derecho a designación por el sistema proporcional, designa dos consejeros.
- d) La presidenta de la junta habida cuenta que el número de cinco miembros del consejo habilita su constitución y funcionamiento deja para un momento posterior la designación de sexto consejero.
- e) En escritura posterior a la de nombramiento de administradores consejeros, el consejo constituido entre otros, por los designados anteriormente, designa secretaria no consejera.

El registrador suspende la inscripción del nombramiento de consejeros y el de secretaria no consejera. Habida cuenta que del acuerdo de defectos del registrador Mercantil solo se impugna la segunda causa de suspensión de inscripción, el objeto de este recurso se ciñe a la cuestión de si es inscribible el acuerdo de una sociedad anónima de nombrar consejeros hasta el número de cinco siendo así que existe la previsión estatutaria de que el consejo de administración esté formado por un número de seis.

Para dar adecuada respuesta al problema es preciso analizar cuál es la naturaleza jurídica de los estatutos de una sociedad, qué sentido tiene una cláusula como la inscrita y cómo juega el derecho de nombramiento proporcional ante una situación semejante.

2. Como resulta del artículo 23 de la Ley de Sociedades de Capital los estatutos «que han de regir el funcionamiento de las sociedades de capital» contienen un conjunto de reglas que tienen un carácter normativo para la propia sociedad de modo que vincula a sus órganos, a los socios que la integran e incluso a terceros (vid. Resolución de 26 de noviembre de 2004). El texto legal, idéntico en su dicción a su antecedente el artículo 9 de la Ley de Sociedades Anónimas y al antecedente de este, el artículo 11 de la Ley de 1951, determina en definitiva que todo acto social debe acomodarse a las exigencias derivadas de las normas establecidas en los estatutos.

La junta general de socios puede tomar decisiones en los asuntos propios de su competencia la cual viene determinada por la Ley y por los estatutos de la propia sociedad (arts. 159 y 160 de la Ley de Sociedades de Capital). De aquí que en numerosos preceptos legales se advierta que «salvo disposición contraria de los estatutos... la Junta podrá». El incumplimiento por la junta del mandato contenido en los estatutos deriva en la antijuridicidad de lo acordado y abre la vía impugnatoria (art. 204 de la Ley).

De modo similar los administradores están vinculados por el contenido de los estatutos (art. 226), son responsables de los actos que lleven a cabo en contravención de los mismos (art. 236), y los acuerdos del consejo que sean contrarios a su contenido son susceptibles de impugnación (art. 251).

El carácter normativo de los estatutos y su imperatividad ha sido puesta de manifiesto por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en diversas ocasiones en clásicas decisiones de 1958 y 1961 confirmadas por otras posteriores (vid. Sentencia de 30 de enero de 2001). Este Centro Directivo por su parte (vid. «Vistos») ha tenido igualmente ocasión de poner de manifiesto el hecho de que los estatutos son la norma orgánica a la que debe sujetarse la vida corporativa de la sociedad durante toda su existencia, siendo su finalidad fundamental la de establecer las reglas necesarias para el funcionamiento corporativo de la sociedad. En este sentido se ha dicho que los estatutos son la «carta magna» o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad (vid. Resolución de 16 de febrero de 2013).

3. Respecto a la estructura del órgano de administración de una sociedad anónima la Ley de Sociedades de Capital, en línea con sus antecedentes [art. 9.h) de la Ley de Sociedades Anónimas de 1989 y art. 71 de la Ley de 1951], exige como mención estatutaria obligatoria la determinación del número de administradores que han de conformarlo si bien permite, mediante el establecimiento de un número mínimo y de un máximo, cierta flexibilidad de modo que sea la junta la que, al realizar los nombramientos, determine el número concreto dentro de los límites estatutarios.

Cuando la sociedad anónima en el momento de su fundación o en el posterior de modificación de estatutos opta por un número rígido en la composición del consejo de administración (por ejemplo, para forzar la formación de consensos que permitan que el órgano sea lo más representativo posible), la junta carece de libertad, de competencia, para nombrar un número distinto. Se aplica la regla general y todo acuerdo de nombramiento que no respete el contenido de los estatutos es inválido sin perjuicio de los remedios previstos en el propio ordenamiento (art. 204.3 de la Ley de Sociedades de Capital).

En nada obsta las anteriores consideraciones el hecho de que el consejo de administración presente vacantes pues, con independencia igualmente de los remedios legales para que la sociedad siga operando (arts. 171 y 244 de la Ley), le está vedado a la junta adoptar acuerdos que impliquen la violación del contenido de los estatutos.

Tampoco empece a lo anterior la posibilidad existente, en sede de anónimas, de que los socios agrupen sus acciones con la finalidad de designar puestos en el consejo pues, como resulta del propio tenor de la Ley (art. 243), hecha esta designación corresponde al resto de socios asistentes a la junta llevar a cabo los demás nombramientos previstos en la convocatoria. El supuesto de hecho que ha dado lugar al presente expediente es un perfecto ejemplo de la afirmación anterior.

4. Llegados aquí es evidente que el recurso no puede prosperar. Estando obligada la sociedad por sus estatutos a proveer un consejo de administración de seis miembros, estando cubiertas tres plazas y convocándose Junta de socios para la provisión de las tres restantes, el acuerdo por el que sólo se proveen dos incumple la previsión estatutaria y no puede acceder a los libros del Registro. Los argumentos de los recurrentes no pueden ser atendidos pues no alcanzan a desvirtuar las anteriores consideraciones.

Conforme al escrito de recurso, se afirma en primer lugar que el acuerdo cuya inscripción se solicita no incumple el artículo 14 de los estatutos porque el precepto continúa igual y el número de consejeros sigue siendo de seis aunque solo haya nombrados cinco. Se afirma que otra cosa ocurriría si el acuerdo hubiera pretendido fijar en cinco el número de consejeros. El argumento es insostenible pues precisamente lo que impone el contenido de los estatutos es que el acuerdo de nombramiento cumpla con la previsión estatutaria. El nombramiento de un número de consejeros inferior al previsto evidentemente no modifica los estatutos sociales, simplemente los incumple.

También se afirma que el artículo 14 de los estatutos no impide que haya vacantes ni impone que hayan de designarse simultáneamente. El argumento no puede prosperar porque conforme a la regulación legal y como queda dicho, una cosa

es la existencia de vacantes en un consejo y las consecuencias que para su funcionamiento puedan derivarse y otra muy distinta la exigencia estatutaria de que la Junta provea un número fijo de consejeros.

La existencia de vacantes por cualquier causa puede implicar o no la paralización del consejo de administración pero, con independencia de la obligación de los consejeros subsistentes de adoptar las medidas para evitarlo en cumplimiento de su deber de diligente administración (arts. 167, 171 y 225 de la Ley de Sociedades de Capital), lo cierto es que por mucho que sea deseable que dichas situaciones no impidan el normal funcionamiento de la sociedad su solución pasa inexorablemente por el cumplimiento de las previsiones legales y estatutarias. Como ha afirmado este Centro Directivo (Resolución de 15 de diciembre de 2012), si bien es cierto que la Dirección ha amparado la idea de que debe preservarse en la medida de lo posible el funcionamiento del órgano de administración en circunstancias especiales no lo es menos que no lo ha hecho incondicionalmente y en cualquier caso. Y ha sido así porque la protección del interés de mantener el funcionamiento del consejo no puede llegar al extremo de desnaturalizar su finalidad y estructura.

Ante una situación como la que se ha producido en este expediente en que el acuerdo adoptado incumple las previsiones estatutarias, no puede pretenderse que una norma que tiene por finalidad garantizar la debida representatividad en la adopción de acuerdos (el art. 247 sobre quórum de constitución del consejo) sirva para justificar el incumplimiento de la norma estatutaria sobre su composición. Ciertamente el artículo 247 no exige la concurrencia de todos los consejeros posibles pero en cualquier caso parte de la base de que los concurrentes lo son en virtud de un nombramiento válido. Lo que es inadmisibles es la afirmación de que el nombramiento contrario a los estatutos es válido por el hecho de que con el mismo se cumple la previsión para la constitución del consejo. Es al revés, para que el consejo pueda válidamente constituirse es precisa la concurrencia de un número mínimo de consejeros válidamente nombrados que es precisamente la circunstancia que no se produce en el supuesto de hecho.

Las normas que tienen por objeto salvaguardar el normal funcionamiento de la sociedad (art. 171: convocatoria especial para la provisión de vacantes; art. 247: quórum de constitución del consejo; art. 244: cooptación en sociedades anónimas), no pueden amparar el flagrante incumplimiento de la exigencia estatutaria. De seguirse la tesis del recurrente una sociedad con un consejo que estatutariamente tuviese un mínimo de cinco miembros podría acordar e inscribir sólo el nombramiento de tres de ellos.

Tampoco es cierto que la previsión estatutaria no exija que el nombramiento de los consejeros sea simultáneo. Determinado por los estatutos que el número de consejeros es uno determinado, seis en este caso, todo acuerdo que no respete dicha previsión es contrario a la misma sin perjuicio de lo establecido en el artículo 204.3 de la Ley. La simultaneidad es una consecuencia inevitable de la previsión estatutaria. Siguiendo con el mismo ejemplo anterior, de seguirse la tesis de los recurrentes cabría la inscripción de tres de los cinco consejeros que como mínimo debería tener la sociedad bajo el pretexto de que no se exige un nombramiento simultáneo.

5. Tampoco existe en la decisión del registrador, como afirma el recurrente en su apartado segundo, violación alguna de los derechos reconocidos a la minoría en el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital para el nombramiento de miembros del consejo de administración por el sistema proporcional. Nuevamente nos encontramos ante cuestiones distintas. Una cosa es que la minoría tenga, por medio de la agrupación de acciones previsto en el artículo 243, el derecho de nombrar uno o mas vocales, circunstancia que no se cuestiona, y otra muy distinta que una vez salvaguardado dicho derecho la junta deba cumplir la exigencia estatutaria, que es la deficiencia señalada.

Como resulta de los hechos, el derecho de la minoría ha sido salvaguardado pues ha sido ejercitado en forma, lo que tampoco se discute. Lo que se cuestiona es que el acuerdo de nombramiento de consejeros haya respetado las exigencias estatutarias. No puede sostenerse, como hace el escrito de recurso, que el hecho de que la Junta no haya nombrado el sexto consejero implique la violación del derecho de elección proporcional porque este derecho, como resulta indubitadamente del tenor literal del artículo 243, se ejercita en el seno de la Junta de socios y en consecuencia supeditado a las competencias de la misma. No cabe en definitiva el ejercicio del derecho al nombramiento proporcional al margen del cumplimiento de la previsión estatutaria. En el supuesto de hecho, el derecho de nombramiento de la minoría ha sido debidamente respetado pero de ahí no se sigue que pueda violentarse el mandato estatutario sobre composición del consejo. Si el derecho de nombramiento que corresponde a la minoría prevista en el artículo 243 de la Ley debe ser salvaguardado también se impone el respeto a las otras minorías cuya concurrencia se deriva de la aplicación de la limitación estatutaria. Esta circunstancia es aún mas patente en el supuesto que nos ocupa en el que de la hoja registral de la sociedad resulta, en su artículo 10 de los estatutos lo siguiente: «... Los acuerdos de las Juntas Generales que se adopten relativos a la determinación del número de consejeros...requerirán para su validez el voto favorable de uno o varios accionistas que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento del capital social en primera convocatoria y los dos tercios de dicho capital social en segunda convocatoria». De donde resulta inequívoca la voluntad social de que el número de administradores integrantes del consejo sea una circunstancia determinante de su existencia y funcionamiento, circunstancia que queda en entredicho si se acepta la tesis del recurso. La regulación estatutaria pone de manifiesto en definitiva la voluntad social de exigir la concurrencia cualificada de socios para la formación de mayorías que salvaguarden los equilibrios dentro del accionariado.

Tampoco es atendible el argumento recogido en el apartado tercero del escrito de recurso que afirma que el acuerdo del registrador supone una violación de las reglas sobre inscripción de nombramientos, regulación que solo exige aceptación del nombrado que, además, puede ser sucesiva. Es cierto que el artículo 215 de la Ley de Sociedades de Capital sólo habla de nombramiento y aceptación pero dicha exigencia, con ser necesaria, no siempre es suficiente para provocar la inscripción. Es cierto que el artículo 141 del Reglamento del Registro Mercantil prevé que la inscripción se hará «a medida que se vaya produciendo la aceptación de cada uno de los designados» pero no lo es menos que tal previsión parte del regular

nombramiento de los designados. No puede pretenderse que un artículo reglamentario cuya finalidad es facilitar la inscripción de los administradores a medida que aceptan sus cargos, cuando de acuerdo al sistema de administración regulado así sea posible, sirva de cobertura para la inscripción de un acuerdo inválido. Ciertamente en el caso que nos ocupa, el artículo 141 habría permitido la inscripción sucesiva de los designados a medida que hubiesen ido aceptando los cargos pero siempre que el acuerdo adoptado por la Junta hubiese sido el de nombramiento de tres consejeros de acuerdo a las exigencias estatutarias.

6. El escrito de recurso afirma que la nota del registrador se extralimita porque impone a la junta la obligación de reunir la mayoría para que se nombre un sexto consejero, mayoría que si no existe no se puede imponer. El argumento es insostenible porque olvida que no es el registrador el que impone el número de consejeros sino que han sido los propios socios los que, al autorregular el funcionamiento de la sociedad, han impuesto un número rígido de consejeros. Son los propios socios los que exigen que el acuerdo de nombramiento de consejeros se haga en esas circunstancias y no en otras. Han sido los propios socios los que han determinado que el nombramiento de consejeros exija la concurrencia de unos consensos sin los que aquel no puede producirse. Si como consecuencia de dicha exigencia la sociedad deviene ingobernable porque los mecanismos legalmente previstos, y que vimos anteriormente, no son suficientes las consecuencias que de ello se deriven podrán ser de muy variada índole (desde la eventual responsabilidad de los administradores subsistentes por no cooptar, por no convocar nueva junta... hasta la concurrencia de causa de disolución), pero serán exclusivamente debidas al juego de las normas que los propios socios se dieron.

7. Frente a la afirmación que a contrario lleva a cabo el escrito de recurso en su último apartado, la doctrina de este Centro Directivo no hace sino confirmar las anteriores consideraciones. Como ha quedado expresado es doctrina reiterada que el contenido de los estatutos sociales obliga a todos los órganos sociales por lo que no cabe la inscripción de acuerdos contrarios a su contenido sin la previa inscripción de su modificación. Esta obvia doctrina ha tenido su reflejo, entre otros supuestos, en el rechazo de la inscripción de acuerdo sociales adoptados sin la concurrencia de las mayorías especiales previstas en los estatutos (Resolución de 16 de febrero de 2013) o en contravención de sus previsiones (Resoluciones de 9 de diciembre de 1996, 29 de septiembre de 1999 y 9 de febrero de 2013).

Es cierto como afirma el escrito de recurso que la ya citada Resolución de 15 de octubre de 2012 afirma la posibilidad de inscribir nombramientos aun cuando existan vacantes pero lo que también afirma dicha resolución, y no recoge el escrito de recurso, es que la idea de que debe preservarse en la medida de lo posible el funcionamiento del órgano de administración no es «incondicional y en cualquier caso... la protección del interés de mantener el funcionamiento del consejo no puede llegar al extremo de desnaturalizar su finalidad y estructura».

Es cierto, como pone de relieve el escrito de recurso, que la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2011 permitió la inscripción del nombramiento de miembros de una comisión delegada de una sociedad formada por once miembros a pesar de que los estatutos preveían un número de doce. No es menos cierto sin embargo que en aquél caso la decisión de este Centro Directivo vino determinada por el hecho de que los estatutos exigían que dentro de la comisión se integrase, como un miembro mas, la persona del consejero delegado cuya vacancia en aquél supuesto hacía de imposible cumplimiento la previsión estatutaria al no estar provisto un cargo nato, y en consecuencia no elegible, de la comisión.

Finalmente, la Resolución de 14 de febrero de 2012 no puede traerse a colación porque su objeto se refería a un supuesto de nombramiento de cargos por el consejo de administración, situación en todo distinta a la presente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de septiembre de 2013.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 7 -

11271 *Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil y de bienes muebles V de Madrid, por su negativa a inscribir una escritura de formalización de acuerdos sociales de disolución y nombramiento de liquidadores adoptados por una compañía de responsabilidad limitada. (BOE núm. 258, de 28-10-2013).*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, contra la calificación del registrador Mercantil y de Bienes Muebles V de Madrid, don Francisco Javier Navia Osorio García Braga, por su negativa a inscribir una escritura de formalización de acuerdos sociales de disolución y nombramiento de liquidadores adoptados por la compañía de responsabilidad limitada «Centaur Holding Inmobiliario, S.L.».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Ignacio Maldonado Ramos, el día 4 de junio de 2013, bajo el número 1.192 de protocolo, la sociedad «Centauro Holding Inmobiliario, S.L.», otorgó una escritura en la que se solemnizaban públicamente bajo la fe notarial los acuerdos de disolución de la compañía y nombramiento de liquidadores.

II

Presentada en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles V de Madrid la copia autorizada de la citada escritura, fue denegada su inscripción en base a la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Madrid notificación de calificación Francisco Javier Navia-Osorio García-Braga, Registrador Mercantil de Madrid, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Diario/Asiento: 2403/91 F. Presentación: 11/06/2013 Entrada: 1/2013/77.255,0 Sociedad: Centauro Holding Inmobiliario, S.L. Autorizante: Maldonado Ramos Ignacio Protocolo: 2013/1192 de 04/06/2013 Fundamentos de Derecho (defectos) 1.–Presentado el título en el Registro, junto con las convocatorias de la Junta requeridas en la anterior nota, del examen de estas se aprecia que hay un incumplimiento de los establecido en el art. 166 de la Ley de Sociedades de Capital, que exige que la Junta sea convocada por el órgano de administración de la sociedad, en este caso, su Consejo de Administración. El artículo 15 de los estatutos de la sociedad dice, asimismo: «La convocatoria de la Junta general deberá hacerse desde la administración social», es decir, reproduce lo señalado en la Ley. En segundo lugar el art. 15 de los estatutos sociales dice que la convocatoria deberá de hacerse «mediante telegrama o burofax con acuse de recibo». En este caso no se ha realizado de esa forma, sino mediante remisión de carta por conducto notarial. Por último no se han subsanado los demás defectos señalados en la anterior nota, en especial lo que se refiere a los quórum de asistencia, votación y aprobación del acta de la Junta. Sin perjuicio (...). Madrid, a 12 de junio de 2013».

III

Notificada la anterior calificación, por parte del notario autorizante, don Ignacio Maldonado Ramos, se interpuso el correspondiente recurso el día 11 de julio de 2013, fundado en los siguientes motivos: «Hechos. Primero: Documento calificado.–La escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada, otorgada en Madrid el día cuatro de junio de 2013, ante el que dice, bajo el número 1,192 de protocolo. Segundo: Presentación.–La copia autorizada de la escritura reseñada se presentó en el Registro Mercantil de Madrid el día once de junio de 2013, Diario/Asiento 2403/91. Tercero: Calificación.–El documento fue calificado negativamente, alegándose tres defectos. En primer lugar, el incumplimiento del artículo 166 de la vigente Ley de sociedades de capital, que exige que la Junta sea convocada por el órgano de administración de la sociedad, en el caso, el Consejo de Administración, apoyándose asimismo en el artículo 15 de los estatutos Sociales, que determinan que la convocatoria en cuestión debe hacerse desde la administración social. En segundo lugar, que dicha norma estatutaria prevé que la convocatoria se realice mediante telegrama o burofax con acuse de recibo, lo cual no es el caso de la escritura calificada, en la cual consta que la Junta se convocó mediante carta enviada a través de correo certificado con acuse de recibo, cuya constancia se acredita mediante acta notarial autorizada por el mismo fedatario autorizante. Por fin, declara subsistentes los defectos previamente declarados en cuanto a falta de constancia de los datos referente al quórum de asistencia, votación y aprobación del acta de la Junta. Fundamentos de Derecho. Primero.–Entrando en primer lugar a analizar el primero de los defectos invocados, en el mismo se aplica la interpretación que de la norma contenida en el artículo 166 de la vigente ley de Sociedades de Capital ha efectuado en numerosas ocasiones la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuanto que considera que la sencilla expresión en dicha norma empleada («los administradores»), remite al régimen general y particular de la administración social. En consecuencia, la competencia para convocar las Juntas no sólo recaería en quienes sean los administradores de la sociedad, sino que éstos sólo podrían ejercerla de conformidad al régimen al efecto pactado. Así, si se trata de administradores mancomunados deben convocar todos ellos, y si es un Consejo de Administración debe preceder un acuerdo del mismo al efecto constituido. Cabe citar al efecto las recientes resoluciones del Centro Directivo de 28 de enero y 26 de febrero de 2013, que siguen el precedente sentado por otras más antiguas, entre ellas la de 25 de febrero de 2000. Además, en algunas de dichas resoluciones se citan varias sentencias del Tribunal Supremo que coinciden en el mismo criterio. Resulta evidente que el tema es de por sí conflictivo, dada la recurrencia de su planteamiento. Un factor evidente que provoca esta acumulación de casos es la excesiva rigidez del actual sistema, amparado por la mencionada interpretación, que no permite distinguir según las circunstancias de cada supuesto concreto. Además, salta a la vista que se abre la puerta a posibles actitudes obstruccionistas por parte de los propios administradores sociales, que pueden bloquear de hecho la convocatoria de las Juntas ejerciendo una abstención total, haciendo que los plazos al efecto dispuesto demoren casi indefinidamente la cuestión, situación sólo remediable mediante al recurso del amparo judicial (ex artículo 169 de la misma Ley de Sociedades de Capital), solución a todas luces insatisfactoria por cuanto aumenta los retrasos y dilaciones, factores a los que ahora hay que añadir los económicos en vista del reciente aumento de los costes procesales. Y este problema resulta más acuciante cuando se trata de compañías de reducida base social, en las cuales es de presumir una cierta comunicación directa y constante entre

sus miembros que haga innecesarias y perturbadoras las interpretaciones rígidas de la ley en materia de convocatoria de Juntas. Por ello, se hace necesario buscar otras soluciones y tratar de reexaminar los preceptivos elementos de interpretación, para, sin desdoro de la autorizada doctrina consolidada al respecto, intentar una rectificación o matización de la misma que permita solucionar las posibles consecuencias indeseadas antes aludidas. Entrando, en primer lugar, en el aspecto puramente literal, ya hemos señalado que la expresión legal es sencilla, clara y terminante, al establecer sin más que «la junta general será convocada por los administradores de la sociedad». No existen razones decisivas para entender que tan sucinta dicción ampare una interpretación extensiva o correctora de su texto. Por consiguiente, es factible entender que la competencia se atribuya individualmente a todos los que ostenten el cargo de administrador, independientemente de que lo hagan uni o pluripersonalmente, y en este caso con carácter solidario, mancomunado o colegiado. Donde la ley no distingue, tampoco debe hacerlo el intérprete, tal y cómo señalara el Tribunal Supremo en materia mercantil ya en la Sentencia de 7 de marzo de 1964. Además, no se prevé en el propio precepto estudiado la posibilidad de modalizaciones o aclaraciones por parte de los socios en esta materia, lo cual, además reforzar la idea de que ha de primar la dicción literal de la norma, implica que no es relevante lo que los estatutos sociales hayan dispuesto al respecto. Por otra parte, la redacción reseñada proviene directamente de los primeros textos en la materia, que la repiten idénticamente, tendencia seguida en las sucesivas disposiciones al respecto (art. 49 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951, 94 del Texto Refundido en dicha materia de 22 de diciembre de 1989, 15 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 17 de julio de 1953 y 45 de la de 23 de marzo de 1995). En consecuencia, los antecedentes históricos y legislativos concuerdan también en emplear una terminología breve y sencilla, frente a la cual se hace difícil amparar un criterio de interpretación que vaya más allá de sus estrictos términos. También cabe acudir al contexto de la norma supuestamente incumplida. En efecto, acto seguido de la misma, el artículo 167 de la vigente Ley de Sociedades de Capital añade que los administradores convocarán la Junta, en todo caso, en las fechas que determine la ley. A tales efectos, el artículo 164 impone la obligación de celebrar la Junta ordinaria anual dentro de los seis primeros meses del ejercicio, y el 168 ordena a los administradores convocarla en el plazo máximo de dos meses desde que determinada minoría les requiera al efecto. En definitiva, la atribución para convocar las reuniones de los socios no es siempre una facultad que dependa exclusivamente de la libre voluntad de los administradores, sino que éstos se ven obligados a ejercer aquella en determinados supuestos de manera compulsiva, sin que los estatutos sociales puedan alterar tal deber. Siendo esto así, el margen de actuación que queda a los gestores sociales está considerablemente limitado, puesto que el contenido u orden del día de las Juntas a convocar está previamente determinado, o por la ley o por la voluntad de los solicitantes, según sea el caso. Únicamente les queda la posibilidad de determinar la fecha (y eso también dentro de límites cerrados), la hora y, si los estatutos lo permiten, el lugar de reunión. No parece que estas cuestiones sean de tal trascendencia que justifiquen el posible bloqueo de la convocatoria a través de la pasividad de algún miembro del órgano de administración, no sólo frustrando los derechos y expectativas de todos o parte de los socios, según sea el caso, abocados a acudir a los tribunales como único remedio, sino además contraviniendo expresamente por omisión las normas imperativas de los artículos 164, 167 y 168 de la ley de Sociedades de Capital, antes expuestas. Esta posibilidad se puede también acrecentar según el tipo de órgano de administración de que se trate. En el caso de administradores mancomunados, su actuación se realiza exclusivamente a través del consenso mutuo, sin que ninguno de ellos ostente cargo o función específica diversa de la de los otros. Cómo no es posible entender su función separadamente, no se pueden prever tampoco reglas de convocatoria para impulsar su actuación. En cambio, en el caso de Consejo de Administración, donde es esencial la posibilidad de debate entre sus integrantes y la adopción de acuerdos por el sistema de mayorías, sí se regula un sistema para ordenar las reuniones entre ellos. En tal supuesto nos encontramos con que, para cumplimentar el requisito de la convocatoria por el órgano de administración que, según la reseñada doctrina vigente, corresponde al propio Consejo, es necesaria la celebración previa de una reunión de éste, que tenga a bien adoptar el acuerdo de promover la Junta General. Dicha reunión a su vez tiene que someterse a sus propias reglas de convocatoria, no exentas tampoco de dudas y polémicas (ver, por todas, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 1999, que exige que la convocatoria la haga siempre el Presidente del propio Consejo). Con ello podrían resultar duplicadas las posibilidades de absentismo, bloqueo, alargamiento de plazos y subsiguiente derivación forzosa a la vía judicial que antes se comentaron. Estos posibles efectos de la interpretación de la norma controvertida tampoco parecen estar en consonancia ni con la realidad social ni con el espíritu y finalidad de la ley. Tratándose, como es el caso, de una sociedad de responsabilidad limitada con escaso número de miembros, ya el legislador de 1953 estableció, en su exposición de motivos, la elasticidad y la flexibilidad en su funcionamiento como objetivos de la introducción de tales tipos de sociedad en el acervo legislativo. También en el texto de 1995 la exposición de motivos destaca como principios básicos para éste tipo de sociedades la flexibilidad, la sencillez y la rigurosa tutela de las minorías. Estos criterios no han sido desmentidos en el actual texto refundido vigente. Por el contrario, el legislador de 2010 ha manifestado expresamente que las sociedades de responsabilidad limitada son las que más reconocimiento han obtenido de los interesados y se han configurado tradicionalmente como sociedades «simplificadas y flexibles». En consecuencia, la observancia de criterios rigurosos y formalistas en materias como la presente se alejan considerablemente de ese desiderátum de sencillez y flexibilidad reconocido por el mismo legislador y recibido con notable entusiasmo por los operadores sociales. Centrando ya la cuestión en el supuesto concreto calificado, nos encontramos con una sociedad regida por un Consejo de Administración en el cual están representados todos los socios de la misma. La convocatoria de la Junta la ha realizado el Presidente por su propia iniciativa, sin mediación de reunión previa del Consejo para ello. El motivo de tal actitud ha sido justificado por él mismo en el texto enviado a todos los componentes de la compañía, en el sentido de que el socio al cual representa en el seno del órgano de administración le ha requerido al efecto, y por tanto existe un imperativo legal. El

anuncio ha sido remitido a todos los socios sin excepción, y éstos no sólo han tenido ocasión de tener conocimiento de la iniciativa del presidente, sino también de transmitirlo a sus respectivos representantes en el mismo Consejo, los cuales, de haberse reunido al efecto, nunca podrían haberse negado a aprobar el acuerdo de convocatoria, toda vez que la misma procede de una disposición de la ley. Además, de las circunstancias visibles en la titulación aportada resulta evidente que la sociedad se encuentra en una situación de división en dos grupos de socios con idéntica participación. Uno de los mismos ha tomado la iniciativa de exigir la celebración de una Junta para resolver ciertas cuestiones. A pesar de haber sido formalmente convocados al efecto, los integrantes del otro no han acudido a la reunión, con lo cual se produce un evidente riesgo de bloqueo. Imponer entonces la observancia de los rígidos requisitos de convocatoria amparados en la vigente doctrina, que en la práctica suponen una duplicidad de la misma, no haría sino extremar considerablemente el riesgo antes invocado y retrasar sine die la solución de los problemas evidenciados en la propia convocatoria. Y a esto habría que añadir la frustración de los legítimos derechos de la minoría, privados de su facultad a obtener la consideración de sus iniciativas en el seno de una Junta General hasta que se resuelvan ciertos trámites formales previos. Cómo se ha indicado, estas consecuencias se concitan muy poco con los criterios de sencillez, flexibilidad y respeto a las minorías que informan el régimen de las sociedades de responsabilidad limitada, pueden contribuir a la elusión de la norma imperativa del artículo 168 del texto legal que lo recoge y ni siquiera aparecen justificadas por la redacción literal del artículo 166 de la misma norma, ni aún acudiendo a sus antecedentes, espíritu o finalidad. En consecuencia, se solicita expresamente la estimación del presente recurso, en el sentido de entender que la disposición contenida en el artículo 166 del vigente Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital habilita a cualquier administrador, sea cual sea el régimen adoptado por la sociedad en cuestión, a convocar por su propia iniciativa las Juntas Generales, al menos cuando obedezca un imperativo legal, cual es el de la petición al efecto cursada por cierto número de socios, rectificando así el actual criterio interpretativo sostenido por ese Centro Directivo, todo ello en base a los criterios arriba expuestos. Segundo.—En cuanto al segundo de los defectos contenidos en la nota de calificación, consiste en considerar que se ha vulnerado el artículo 15 de los estatutos por los que se rige la sociedad, ya que la convocatoria de la Junta en cuestión se ha hecho mediante carta certificada remitida con acuse de recibo mediante acta notarial, y no por burofax, también parece una solución excesivamente rígida. Es evidente que la voluntad de los socios es que se practique una comunicación individual que permita dejar constancia del contenido de la convocatoria y de la recepción de la misma, tal y cómo prevé el artículo 173,2 de la ley, y a tales fines es indiferente uno u otro sistema de los involucrados, sin que parezca que la opción empleada en los estatutos deba ser entendida cómo excluyente. Tercero.—El último defecto invocado es susceptible de subsanación y no es objeto de recurso».

IV

El día 12 de julio de 2013, el Registrador Mercantil y de Bienes Muebles emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 164, 166, 168, 169, 171, 176 y 365 de la Ley de Sociedades de Capital; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de marzo de 1999, 31 de octubre de 2001 y 28 de enero de 2013, entre otras.

1. El presente recurso plantea dos cuestiones: la primera versa sobre la competencia para convocar las juntas generales de socios: se trata de una junta convocada solo por el presidente del consejo de administración, cumplimentando la petición de un accionista.

La segunda plantea la validez de una convocatoria de junta general efectuada mediante carta remitida por conducto notarial, habida cuenta que la norma estatutaria que prevé que se haga por telegrama o burofax con acuse de recibo.

2. Como ya tiene declarado este Centro Directivo, la facultad de convocatoria de la junta general está reservada legalmente al órgano de administración con carácter exclusivo, según el artículo 166 de la Ley de Sociedades de Capital, al margen de supuestos singulares como el relativo a la sociedad en fase de liquidación —como resulta del mismo precepto legal—, el de convocatoria judicial (artículos 169 y 171, párrafo primero, de la Ley de Sociedades de Capital) o el de órgano de administración incompleto y con objetivo limitado (como admite el párrafo segundo del artículo 171 de la misma Ley). Cuando la ley reconoce dicha competencia a los administradores lo hace en conjunto a todos los que forman parte del órgano de administración, y no «uti singuli» a cada uno de sus miembros. Es decir, se trata de una atribución conjunta a quienes tienen la condición de administradores, para que la ejerciten de conformidad con la estructura propia correspondiente a la modalidad del órgano de administración que tenga adoptada la compañía.

3. En el presente caso la sociedad ha encomendado la administración de la compañía a un consejo de administración, y es a este órgano colegiado a quien corresponde, según sus propias normas de funcionamiento, adoptar la decisión de efectuar la convocatoria.

El órgano de administración, en cuanto tal, monopoliza por atribución legal el ejercicio de dicha competencia, aún en los casos en que su ejercicio, más que una facultad constituya un deber, como ocurre en el caso que nos ocupa, en que media la petición de socios que representan más del cinco por ciento del capital (cfr. artículo 168 de la Ley de Sociedades de Capital). Por ello, ni aún en este supuesto, en que media una obligación de convocar —en que la convocatoria constituye en buena medida un acto debido para el consejo de administración—, cabe la actuación individual de un miembro de dicho

órgano, por más que ostente la condición de presidente, sino que es necesaria una decisión colectiva adoptada en la forma y con las mayorías previstas estatutariamente.

4. Esta solución, que es la que única posible y compatible con la regulación legal, no queda excepcionada por el hecho de una eventual actuación desleal, abusiva u obstruccionista de uno o varios miembros de dicho consejo de administración. La posible responsabilidad en que pudieran incurrir, en tales supuestos, los administradores no excepciona el criterio fijado en la Ley. En estos casos queda al socio, al margen de la posibilidad de exigir la correspondiente responsabilidad a los administradores, el recurso a la autoridad judicial para que proceda a la convocatoria, tal y como prevé el artículo 169 del cuerpo legal antes referido.

5. El segundo de los defectos contenidos en la nota de calificación, consiste en considerar que se ha vulnerado el artículo 15 de los estatutos por los que se rige la sociedad, ya que la convocatoria de la junta en cuestión se ha hecho mediante carta certificada remitida con acuse de recibo mediante acta notarial, y no por telegrama o burofax. La norma estatutaria es clara: establece que la convocatoria de la junta general se ha de llevar a cabo «mediante telegrama o burofax con acuse de recibo».

6. Como resulta del artículo 23 de la Ley de Sociedades de Capital los estatutos «que han de regir el funcionamiento de las sociedades de capital» contienen un conjunto de reglas que tienen un carácter normativo para la propia sociedad de modo que vincula a sus órganos, a los socios que la integran e incluso a terceros (vid. Resolución de 26 de noviembre de 2004). El texto legal, idéntico en su dicción a su antecedente el artículo 9 de la Ley de Sociedades Anónimas y al antecedente de este, el artículo 11 de la Ley de 1951, determina en definitiva que todo acto social debe acomodarse a las exigencias derivadas de las normas establecidas en los estatutos.

El carácter normativo de los estatutos y su imperatividad ha sido puesta de manifiesto por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo en diversas ocasiones en clásicas decisiones de 1958 y 1961 confirmadas por otras posteriores (vid. Sentencia de 30 de enero de 2001). Este Centro Directivo por su parte (vid. «Vistos») ha tenido igualmente ocasión de poner de manifiesto el hecho de que los estatutos son la norma orgánica a la que debe sujetarse la vida corporativa de la sociedad durante toda su existencia, siendo su finalidad fundamental la de establecer las reglas necesarias para el funcionamiento corporativo de la sociedad. En este sentido se ha dicho que los estatutos son la «Carta Magna» o régimen constitucional y de funcionamiento de la sociedad (vid. Resolución de 16 de febrero de 2013).

7. Cuando los estatutos concretan como forma de convocatoria de la junta general el envío de telegrama o burofax con acuse de recibo, no sólo determinan el envío a través del servicio postal, sino también las características de dicho envío, sin que sea competencia del órgano de administración su modificación.

Entre las características del envío por telegrama o burofax con acuse de recibo debe destacarse la de su rápida recepción por los destinatarios, sin que ello pueda predicarse de la misma forma de la comunicación por carta certificada con acuse de recibo.

Dicha diferencia adquiere importancia en supuestos como este, dado que la antelación con que debe ser convocada la junta se computa desde la fecha en que se remite el anuncio, y no desde su recepción (artículo 176.2 de la Ley de Sociedades de Capital).

No es indiferente para el socio la recepción de un telegrama o burofax con acuse de recibo o la recepción de una carta certificada con acuse de recibo, en cuanto ello puede dar lugar a que disponga de menos plazo entre la recepción de la convocatoria y la celebración de la junta.

Si los estatutos han concretado una determinada forma de convocatoria, no es competencia de los administradores sustituirla por otra.

Por tanto, en este expediente no se está discutiendo la validez legal –como medio de convocatoria de la junta general de una sociedad limitada– de la carta certificada con acuse de recibo mediante acta notarial. Lo que se discute es la adecuación del procedimiento de convocatoria utilizado con la correspondiente disposición estatutaria.

Esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

- 8 -

11276 Resolución de 2 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Cantabria, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. (BOE núm. 258, de 28-10-2013).

En el recurso interpuesto por don Luis Setián Villanueva, notario de Torrelavega, contra la nota de calificación

extendida por la Registradora Mercantil y de Bienes Muebles de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

Hechos

I

Por el notario recurrente se autoriza escritura el día 10 de junio de 2013 compareciendo las representaciones sociales de las entidades «Construcciones Pinta, S.L.», y «TCD Cantábrico 1, S.L.». Dichas sociedades manifiestan que mediante escritura autorizada por el mismo notario el día 1 de marzo de 2013 se elevó a público el acuerdo de ampliación de capital de la sociedad «Construcciones Pinta, S.L.», adoptado por su junta general en fecha 31 de enero de 2013, como consecuencia del cual la totalidad de la emisión fue suscrita por la sociedad «TCD Cantábrico 1, S.L.», mediante la aportación de una finca urbana. Igualmente manifiestan que inadvertidamente se infringió lo establecido en el artículo 134 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital al estar la entidad suscriptoras íntegramente participada por la sociedad emisora y que disponiendo el artículo 135 de la propia Ley la nulidad de la adquisición, elevan a público los acuerdos de la sociedad «Construcciones Pinta, S.L.», de 5 de junio de 2013 y la decisión del socio único de la sociedad «TCD Cantábrico 1, S.L.», por los que dejan sin efecto el aumento de capital solicitando del registrador Mercantil la cancelación del asiento que provocó en su día.

II

Presentada la referida documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro Mercantil de Santander. Sociedad: «Construcciones Pinta, S.L.». Notario: D. Luis Setién Villanueva. Protocolo: 749/2013. N.º de entrada: 1/2013/2962. Diario: 101. Asiento: 404. Calificación de la escritura reseñada presentada telemáticamente y aportada el día 25 de junio de 2013 copia en formato papel a este Registro: Hechos: En la escritura objeto de calificación se solicita la cancelación de la inscripción que motivó la ampliación de capital acordada en junta celebrada el 31 de enero de 2013 como consecuencia de la nulidad, dicen, de que adolece dicha ampliación al haber adquirido la mercantil «TCD Cantábrico 1, S.L.», las participaciones emitidas de su sociedad dominante, la sociedad arriba relacionada. Si bien dicha prohibición está recogida en el artículo 134 de la LSC y su sanción de nulidad de pleno derecho determinada en el artículo 135 siguiente, sin embargo, lo que procede es la enajenación de dichas participaciones en el plazo de un año, o su amortización y reducción de capital si las participaciones no fueran enajenadas en el plazo señalado, como establece el artículo 139 de la LSC –y no la cancelación de la inscripción que motivó dicha ampliación, como se solicita–. Además, una vez practicado el asiento, en este caso el de la inscripción de ampliación de capital social, éste se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales y, por tanto, no puede ser modificado en tanto no medie resolución judicial que declare la nulidad de dicho acuerdo, no pudiendo cancelarse una inscripción, una vez practicada y publicada en el BORME, por solicitud de los socios debido a los efectos que dicha ampliación de capital ha producido frente a terceros desde su inscripción. Y lo dicho es conforme con la doctrina sentada en la Resolución de la DGRN dictada el 4 de abril de 2013 en la que resolvía un supuesto en el que se pretendía la subsanación de la valoración dada a una aportación no dineraria en la constitución de una sociedad limitada, ya inscrita, en la que resolvió, como se dirá, que las alteraciones del capital social una vez inscrito, cualquiera que sea la naturaleza que las explique, sólo podrán hacerse valer frente a terceros cuando exista el correspondiente acuerdo social adoptado con los requisitos previstos en la Ley para el aumento o reducción de capital social. Fundamentos de Derecho: El artículo 134 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital establece un principio de prohibición absoluta en lo relativo a la adquisición originaria, al disponer que «En ningún caso las sociedades de capital podrán asumir o suscribir sus propias participaciones o acciones ni las creadas o emitidas por su sociedad dominante». La sanción se formula en el artículo 135, según el cual la adquisición originaria por la sociedad de responsabilidad limitada de participaciones de la sociedad dominante será nula de pleno derecho. Y las consecuencias de dicha infracción en el artículo 139 LSC que establece que las participaciones de la sociedad dominante deberán ser enajenadas en el plazo máximo de un año a contar desde su adquisición. Y si las participaciones no fueran enajenadas en el plazo señalado, la sociedad deberá acordar inmediatamente su amortización y la reducción del capital. Si bien en el caso que nos ocupa la declaración de la nulidad de dicha ampliación y la solicitud de cancelación de su inscripción se acuerda en junta universal, sin embargo, lo que entra en juego es la protección de terceros (entre ellos los acreedores) que confiaron en los pronunciamientos del Registro. En este sentido puede leerse la reciente Resolución de la DGRN dictada el pasado 4 de abril en la que afirma que lo que es terminantemente claro es que la sociedad no puede rebajar la cifra del capital social inscrito en perjuicio de terceros sin respetar para ello los requisitos previstos en la Ley para la reducción de capital, todo ello con independencia del procedimiento que hubiere de seguirse para la reducción de capital en cuyo marco se hace efectivo un diferente sistema de tutela de acreedores. Y es que las reglas de tutela de la intangibilidad del capital social previstas en la Ley de Sociedades de Capital sólo pueden actuarse en perjuicio de tercero desde la inscripción de la sociedad (en el caso que nos ocupa desde la inscripción de la ampliación de capital). Las alteraciones, al alza o la baja, cualquiera que sea la causa que las explique, sólo podrán hacerse valer frente a terceros cuando exista el correspondiente acuerdo social adoptado con los requisitos previstos en la Ley para el aumento o reducción de capital social y una vez que el correspondiente acuerdo sea a su vez debidamente inscrito. Art. 20 del Código de Comercio que establece que el contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud

o nulidad. Se ha resuelto denegar la inscripción solicitada por haberse observado el/los defecto/s insubsanable/s, en los términos en que han sido expuestos, que impide/n su práctica. Santander, a 27 de junio de 2013. La Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora). Ante esta calificación (...).

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Setién Villanueva, como notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de julio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el contenido de la escritura autorizada el día 1 de marzo de 2013 es nulo radicalmente por vulneración de lo establecido en el artículo 134 de la Ley de Sociedades de Capital al haber sido adquiridas las participaciones emitidas por la sociedad dominante «Construcciones Pinta, S.L.», por su participada «TCD Cantábrico, S.L.»; Que la sanción que para tal situación prevé el ordenamiento es de nulidad radical que no precisa de convalidación alguna y que produce sus efectos «ex tunc»; Que dichas consecuencias vienen establecidas en el artículo 135 del mismo cuerpo legal y no en el artículo 139 que se refiere en exclusiva a las sociedades anónimas; Que las propias sociedades implicadas han dejado sin efecto el negocio nulo tras detectar la causa de nulidad; Que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria prevé la rectificación del Registro cuando la inexactitud proviniera de la nulidad del título y advierte que la rectificación no puede afectar a terceros; y, Que en ningún caso procede la reducción de capital ya que el aumento no provoca efecto en la vida jurídica.

IV

La registradora emitió informe el día 19 de julio de 2013 ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6 y 1.303 del Código Civil; 20 del Código de Comercio; 134 a 148 y 317, 329, 331, 332 y 333 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 39 a 40.ter de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 201.1.2.3 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2002, 12 de junio de 2008, 9 de diciembre de 2010 y 17 de enero y 23 de febrero de 2012 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de enero de 2011 y 9 de enero, 4 y 26 de abril, 18 y 30 de mayo y 4 de julio de 2013.

1. Se debate en este expediente si inscrito un aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada puede cancelarse el asiento practicado por solicitud de la misma sociedad, que alega que aquél fue nulo de pleno derecho al haberse suscrito la totalidad de las participaciones por una sociedad íntegramente participada que presta igualmente su consentimiento. El recurrente entiende que la clara dicción del artículo 135 de la Ley de Sociedades de Capital da cobertura a la operación mientras que la registradora considera aplicable lo establecido en el artículo 139: enajenación de las participaciones o reducción de capital.

2. La cuestión planteada obliga a determinar cual es el régimen jurídico aplicable, la determinación de las consecuencias que para el supuesto prevé el ordenamiento societario y cuales han de ser los requisitos para la inscripción en el Registro Mercantil.

En sede de adquisición originaria por aumento de capital, que es la que se plantea en el supuesto de hecho, el texto legal, tras establecer una prohibición general (artículo 134 de la Ley de Sociedades de Capital) distingue entre adquisiciones originarias de sociedades de responsabilidad limitada y de sociedades anónimas (artículos 135 y 136) y así como respecto a aquellas declara la nulidad de pleno derecho, respecto de estas afirma que las «acciones suscritas infringiendo la prohibición del artículo 134 serán propiedad de la sociedad anónima suscriptora». La diferenciación de régimen jurídico se acentuaría por la dicción del artículo 139, Consecuencias de la infracción, que al afirmar que «las participaciones sociales y las acciones adquiridas por sociedad anónima...» restringe su régimen a este último tipo social.

De este modo el texto refundido establece dos respuestas jurídicas distintas para una misma prohibición en función del tipo social de la sociedad suscriptora. Confirma esta apreciación la regulación que para las adquisiciones derivativas contiene la Ley de Sociedades de Capital, que nuevamente distingue un diferente régimen jurídico para las sociedades limitadas y anónimas reservando la sanción de nulidad para las adquisiciones por sociedades limitadas fuera de los casos expresamente previstos (artículo 140) y remitiéndose al régimen del artículo 139 para las sociedades anónimas que adquieran autocartera en contra de las previsiones legales (artículo 147).

En definitiva el legislador, clarificando una regulación que despertó serias dudas entre la doctrina (la de los artículos 39 y siguientes de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada) y en ejercicio de la habilitación recibida (vid. exposición de motivos del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital), sintetiza y modula el régimen de los negocios sobre participaciones y acciones propias adoptando soluciones distintas para las sociedades limitadas y las anónimas.

De aquí resulta que ante un supuesto de adquisición de participaciones por sociedad limitada de su sociedad dominante como consecuencia de un aumento de capital, la norma a aplicar es la expresamente prevista por el legislador (el artículo

135) sin que quepa acudir a la prevista para el supuesto de que la entidad suscriptora fuese una anónima (artículo 136), ni a las consecuencias jurídicas que para este supuesto específico se prevén (artículo 139). Procede en consecuencia dar la razón al recurrente en este punto.

3. Determinado que el efecto jurídico previsto es el de nulidad radical y absoluta del negocio jurídico llevado a cabo, lo que no es posible compartir con el escrito de recurso es la consecuencia jurídica que de ello se deriva. Es cierto que en el ámbito del Derecho Civil los efectos de la nulidad se traducen en la declaración de que el negocio nulo y sus consecuencias patrimoniales nunca existieron por lo que las cosas deben restituirse a su estado inmediatamente anterior (artículo 1.303 del Código Civil).

Sin embargo, en el ámbito del Derecho Mercantil y, más específicamente, en el Derecho de Sociedades la declaración de nulidad de los acuerdos sociales no tiene siempre tan radicales efectos pues, además de los intereses de las partes del negocio, entran en juego otras consideraciones igualmente merecedoras de amparo como son la conservación de la empresa y la salvaguardia del principio de seguridad jurídica. Así lo ha señalado recientemente este Centro Directivo (Resoluciones de 18 y 30 de mayo de 2013) al poner de manifiesto que la doctrina general sobre la nulidad de los actos y negocios jurídicos es modulada por el propio legislador en el ámbito del Derecho de Sociedades en aras de la seguridad jurídica y la protección del tráfico mercantil. Como pone de relieve la Resolución de 30 de mayo de 2013 del análisis del conjunto de normas que en el ámbito societario regulan los efectos de la nulidad resulta indubitada la conclusión de que la categoría civil de la nulidad y sus consecuencias jurídicas no son de aplicación directa e inmediata en un ámbito, como el mercantil, en el que se tienen en cuenta otros principios susceptibles de protección que conllevan la imposición de distintas consecuencias jurídicas (vid. artículos 47.3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de Modificaciones estructurales de las Sociedades Mercantiles, 56 y 57 de la Ley de Sociedades de Capital, y 417 del Reglamento del Registro Mercantil). La protección del tráfico mercantil impone que el nacimiento de las sociedades y sus principales actos jurídicos estén asociados a su publicación (artículos 16 y 19 del Código de Comercio), de modo que los terceros puedan acomodar sus acciones a los hechos publicados con la confianza de que en caso de inexactitud será protegido su interés (artículo 21 del Código de Comercio). De aquí que en caso de nulidad la posición de los terceros deba ser respetada para no hacer ilusoria la protección que el ordenamiento proclama (artículo 20 del propio Código).

Esta doctrina se asienta sólidamente no sólo en el contenido de la normativa mercantil sino también en la aplicación que de la misma ha hecho nuestro Tribunal Supremo. La sentencia de 23 de febrero de 2012 pone de manifiesto que el tradicional principio civil «quod nullum est nullum effectum producit» es matizado en el ámbito mercantil, alcanzando la nulidad exclusivamente a los actos posteriores que sean del todo incompatibles debiendo considerar superado el rigorismo formal en contrario que en decisiones anteriores había prevalecido.

De modo más enfático, la Sentencia de 12 de junio de 2008 declara «que no es transportable a las causas de nulidad de la LSA el precepto del artículo 6.3 CC, ni las contravenciones legales tienen todas la misma entidad y efectos; y, además, incluso en el régimen general, aparte de los importantísimos matices que tiene la posibilidad de apreciación de oficio de la nulidad plena (SS., entre otras, 17 de enero y 12 de diciembre de 2000; 3 de diciembre de 2001; 18 de junio de 2002; 27 de febrero de 2004; 25 de septiembre de 2006), sobre lo que no cabe aquí entrar, en todo caso la doctrina jurisprudencial viene recomendando «extrema prudencia y criterios flexibles» en la aplicación de la nulidad radical (SS. 28 de mayo y 2 de noviembre de 2001, entre otras)». Asimismo, puede traerse a colación la doctrina del Alto Tribunal sobre la interpretación restrictiva de las causas de nulidad de las sociedades inscritas (cfr., por todas, la Sentencia de 17 de enero de 2012, según la cual la interpretación de nuestro Derecho de conformidad con la Primera Directiva en materia de sociedades «exige distinguir entre la eventual nulidad del contrato de sociedad y la de la sociedad una vez inscrita, limitando, en los estrictos términos indicados por la Directiva, la proyección sobre la sociedad de los efectos de las irregularidades del negocio fundacional, ya que, por un lado, como sostiene la sentencia de 10 octubre de 2002 «el régimen de la nulidad societaria en nuestra LSA responde a la Directiva 68/151/CEE, que en gran medida lo desvincula de la nulidad contractual (...) beneficiando así la seguridad del tráfico y la protección de los terceros por haberse manifestado ya una sociedad en el tráfico bajo apariencia de regularidad formal sujeta a su vez a control notarial y registral» y, por otro, como afirma la sentencia de 3 octubre 1995 «la sanción (de nulidad) que tal declaración supone es de suma gravedad y exige, por ello, gran moderación en su empleo teniendo presente el carácter restrictivo de las causas de nulidad y, asimismo, la interpretación rigurosa y ceñida que debe hacerse de las mismas fuera de tentaciones expansionistas, para evitar que el tráfico civil y comercial se vea obstaculizado en su normal desarrollo»).

4. De las anteriores consideraciones resulta que aunque el negocio jurídico objeto de este expediente sea calificado por el ordenamiento como radicalmente nulo no puede pretenderse, como hace el escrito de recurso, que se proceda sin más a la cancelación del asiento que en su día se practicó. Como ha señalado este Centro Directivo (Resolución de 4 de julio de 2013) no existe inconveniente en que la rectificación del Registro por causa de nulidad se haga extrajudicialmente, mediando el consentimiento del titular registral como autoriza el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria, pero siempre que el título reúna los requisitos exigibles por el ordenamiento.

La declaración de nulidad que lleva a cabo la sociedad emisora implica necesariamente la modificación de la cifra de capital y la amortización de las participaciones emitidas, pero esta operación no puede llevarse a cabo sin más pues como ha reiterado este Centro Directivo, la amortización de participaciones debe ejecutarse con pleno respeto a las reglas de tutela de los acreedores (Resoluciones de 25 de enero de 2011 y 9 de enero, 4 y 26 de abril y 18 de mayo de 2013). Acierta en este sentido la nota de calificación en su diagnóstico al entender que deben ser protegidos los derechos de terceros, pero yerra en el remedio que no puede consistir en la aplicación de una norma, el artículo 139 de la Ley de

Sociedades de Capital que, como hemos visto, está prevista para un supuesto distinto lo que nos lleva a la cuestión de los requisitos que un acuerdo de declaración de nulidad debe reunir para acceder a los libros del Registro Mercantil.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente la declaración de nulidad que hace la sociedad emisora y que se traduce en la rebaja de la cifra de capital hasta ahora publicada, conlleva la amortización de las participaciones emitidas y la restitución de la aportación que en su día hizo la sociedad suscriptora. La situación nos reconduce a los mecanismos de protección que para tal supuesto contemplan los artículos 331 a 333 de la Ley de Sociedades de Capital relativos a la reducción de capital por restitución de aportaciones. De este modo la salvaguardia de los derechos de terceros acreedores se traduce bien en la responsabilidad solidaria de la sociedad emisora y la sociedad suscriptora (artículo 331.1), bien en la constitución de la reserva indisponible contemplada en el artículo 332, bien en el respeto al derecho de oposición en los supuestos en que los estatutos así lo contemplan (artículo 333).

El título cuya inscripción se pretenda deberá contemplar adecuadamente cual de los mecanismos de protección es el que se ha establecido (artículo 331.4 de la Ley de Sociedades de Capital y artículo 201 del Reglamento del Registro Mercantil) a fin de que el registrador Mercantil pueda llevar a cabo su calificación y el asiento solicitado y este despliegue los efectos de oponibilidad previstos en el ordenamiento (artículos 331.3 y 332.2 de la Ley de Sociedades de Capital).

No pueden confundirse los mecanismos de protección a terceros que resultan de un registro de titularidades como es el Registro de la Propiedad y que se traducen en la intangibilidad de las inscripciones de terceros sin consentimiento de su titular o por medio de sentencia firme (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), con aquellos contemplados por la legislación en un registro de personas, como el Registro Mercantil, en el que la intangibilidad de los asientos del titular se refuerza con mecanismos de protección de los terceros no titulares en los supuestos en los que la alteración del contenido del Registro pueda producirles un perjuicio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las consideraciones anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de octubre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

JURISPRUDENCIA



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Se plantea la cuestión jurídica de interpretación del pacto de arras contenido en el contrato de compraventa de 6 junio 2007 por el que la sociedad EMPRESA01, S.L. (demandante en la instancia y parte recurrida en casación) vende una determinada finca por un precio cierto a EMPRESA02, S.L.» (demandado y recurrente en casación). Una parte del precio es abonado y aparece el siguiente pacto: «Se hace constar que las cantidades entregadas a cuenta como señal y parte de pago, es decir TRESCIENTOS CINCO MIL EUROS (305.000 €), lo son en concepto de arras, según lo estipulado en el artículo 1.454 del Código civil. Es decir, en caso de que la parte compradora desista, perderá íntegramente las arras entregadas; y si fuera la parte vendedora, las devolverá duplicadas.» Este contrato es modificado ligeramente en las cláusulas relativas al precio y forma de pago y el pacto de arras queda redactado de la siguiente manera: «Por tanto la cantidad entregada antes de la firma de la escritura pública es de 580.900 € que serán entregadas en concepto de arras, según lo estipulado en el artículo 1.454 del Código civil, es decir en caso de que la parte compradora desista perderá íntegramente las arras entregadas, y si fuera la parte vendedora, las devolverá duplicadas.» La parte compradora EMPRESA02, S.L. no cumplió su obligación de pago del precio, incluso tras ciertos pactos de prórroga y en acta de notificación notarial de 18 septiembre 2007 la sociedad vendedora C.H.C.G. la requiere, dado el incumplimiento, de resolución del contrato con la pérdida de las cantidades entregadas a cuenta: ello, conforme a los artículos 1.124 y 1.504 del Código civil.

Tras lo cual, esta sociedad vendedora formuló demanda interesando la resolución del contrato con pérdida de la parte del precio entregada.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz, sección de Algeciras, de 15 noviembre 2010, estimó íntegramente la demanda y es objeto del presente recurso de casación.

SEGUNDO. La cuestión, como se ha apuntado, que se plantea no es la resolución, que es indiscutible conforme al artículo 1.504 del Código civil partiendo del impago del precio, sino el pacto que ha sido transcrito, que es el de arras.

No se discute que sean confirmatorias, pues todas las arras lo son, al acreditar la perfección del contrato de compraventa y que las simplemente confirmatorias constituyen una señal o parte del precio (sentencias de 4 marzo 1996 y 17 octubre 1996). Tampoco son arras penales que tienen naturaleza de cláusula penal y así lo expresan las sentencias del 25 octubre 2006, 27 octubre, uno de diciembre de 2011, en estos términos: La calificación de esta cláusula es clara: es una cláusula penal que se impone a la vendedora, caso de que incumpla y no entregue el inmueble libre de ocupantes. Se puede calificar de arras penales que no son sino una cláusula penal, por la que la parte puede exigir el cumplimiento de la obligación y sólo en caso de incumplimiento, exigir que se ejecute dicha cláusula; en ningún caso aparece formulada como las arras de desistimiento que prevé el art. 1.454 del Código Civil.

Se trata de la clásica y exacta definición de las arras penitenciales, que no llevan a otra cosa que a la obligación facultativa: puede cumplir o pagar lo pactado, como opción del deudor. Así se pronuncian las sentencias del 24 octubre 2002, 24 marzo 2009, 29 junio 2009: Ante la imposibilidad de dar un concepto unitario de las arras, la doctrina moderna distingue las siguientes modalidades de ellas:

a) Confirmatorias. Son las dirigidas a reforzar la existencia del contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración, o bien representando un principio de ejecución.

b) Penales. Su finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, caso de incumplimiento.

c) Penitenciales. Son un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante la pérdida o restitución doblada. Esta última es la finalidad reconocida por el artículo 1.454.

Siendo doctrina constante de la jurisprudencia la de que las arras o señal que, como garantía permite el artículo 1.454, tienen un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de las que resulte la voluntad indubitada de las partes en aquél sentido, según declararon las sentencias de 24 de Noviembre de 1926, 8 de Julio de 1945, 22 de Octubre de 1956, 7 de Febrero de 1966 y 16 de Diciembre de 1970, entre otras, debiendo entenderse en caso contrario que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve, precisamente, para confirmar el contrato celebrado. (Sentencia de 10 de Marzo de 1986).

Estas arras son las que contempla el artículo 1.454. El deudor cumple o no, sin que conste ni interese la posible voluntad de incumplimiento, ni la culpabilidad, ni la imposibilidad.

Se ha pactado algo que contempla el Código civil y debe ser aceptado y observado. La numerosa jurisprudencia se ha referido a este pacto, en cuanto a si lo hay verdaderamente, no a su ejecución, que, en principio, no plantea problemas y es el caso presente.

TERCERO. El recurso de casación que ha interpuesto la sociedad compradora, demandada, que dejó de cumplir su obligación de pago, se basa en la infracción de una serie de artículos, como motivo único, que giran en torno a un concepto.

Mantiene que no se impuso un pacto de arras penitenciales en el concepto que ha dado la jurisprudencia, verdadera obligación facultativa, sino como arras penales, como cláusula penal.

No es así; el texto del pacto es claro y debe ser interpretado según la dicción literal de su texto. Se parte de que la compradora (actual recurrente) «desista» lo que significa que se aparte del contrato es decir, que no cumpla lo que le corresponde sin tener en cuenta su voluntad, su rebeldía o su imposibilidad. El artículo 1.454 y el texto literal de esta cláusula contemplan el supuesto en que la parte simplemente se aparte y aparezca su voluntad de no cumplir; lo cual lo acerca o lo califica de obligación facultativa.

Es un pacto que ratifica o refuerza el artículo 1.124 aunque esto lo separa de las arras penales que permiten exigir el cumplimiento y si incumple, además, la pena, como cláusula penal. No es el caso de las presentes arras penitenciales. Por ello, no tiene sentido mencionar el artículo 1.152 ya que la cláusula penal se une al artículo 1.124 y, como dice la jurisprudencia, tiene función liquidadora de daños (sentencia de 2 julio 2010) que no se plantea en las arras penitenciales que aquí se han pactado literalmente.

La sentencia bien reciente del 15 febrero 2000 se ha referido a las arras penitenciales, en estos términos: El motivo quinto del recurso al amparo del artículo 1.692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 1.101, puesto que, según aduce, la sentencia traída a casación no ha considerado la improcedencia de la obligación indemnizatoria y el pago de los 60.000.000 de pesetas ya percibidos por los demandantes, para cuya efectividad sería preciso no sólo el incumplimiento del contrato, que en este caso no se ha producido, sino también la prueba de los daños y que los mismos sean consecuencia del acto infractor se desestima porque, demostrado el impago del comprador, la cláusula 5.ª del contrato de 29 de abril de 1991 resuelve la cuestión invocada mediante las arras penitenciales, tal como se explicó en el fundamento de derecho cuarto de esta sentencia.

CUARTO. Por todo ello, se desestima el único motivo del recurso de casación y, por ende, se declara no haber lugar a éste, con la imposición de costas que establece el artículo 398.1 en su remisión al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN formulado por la representación procesal de EMPRESA02, S.L.» contra la sentencia dictada por la Sección de Algeciras de la Audiencia Provincial de Cádiz en fecha 15 de noviembre de 2010, que SE CONFIRMA.

2. Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas por el recurso.

3. Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Tribunal Supremo. Sala 1ª. Sentencia de 4 de octubre de 2013. Sala de lo Civil. Propiedad horizontal. Modificación del título constitutivo por el promotor, que se había reservado la terraza para colocar publicidad referente a los locales. Ausencia de la causa a la que quedaba sujeta la posibilidad de modificación («circunstancias técnicas o jurídicas» no concursales).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Consta incontrovertidamente acreditado que:

1. La hoy demandada vendió –documentándose la transmisión privadamente– las diferentes viviendas del edificio cuya construcción promovía, sito en AVENIDA000 y AVENIDA001 NUM000, de Silla, durante el mes de octubre de 2002 y siguientes (documental a los folios 107 a 133). En los diversos instrumentos se hacía constar (estipulación sexta): «el comprador autoriza al vendedor a otorgar y, en su caso, modificar la escritura de Declaración de Obra Nueva, en construcción o terminada, y División en Propiedad Horizontal del edificio, si así lo aconsejan exigencias técnicas o jurídicas».

2. La demandada-vendedora, otorgó Escritura de declaración de obra nueva en construcción y constitución en régimen de propiedad horizontal el 6 de marzo de 2003, que contenía las normas y reglas que regirían al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal y del Código Civil, la comunidad que constituía y, entre ellas, y en el apartado b) con la rúbrica «locales», se dispone que: «el titular o titulares de los locales comerciales en planta baja, se reservan para sí y los futuros propietarios, el derecho y facultad de poder hacer divisiones, segregaciones y posteriores agrupaciones en dichos locales, como asimismo las obras necesarias de embellecimiento, adorno y luminotecnia, según el uso a que se destinen (...)». Y bajo la de «terrazas», en su apartado c), «la terraza superior que corona el edificio será utilizada únicamente por los dueños de las viviendas del edificio. La misma será destinada a zona de tenderos, y zona de esparcimiento y ocio». Tal escritura causó sendas inscripciones en el Registro de la Propiedad el 20 de mayo de 2003 (documental a los folios 134 a 179).

3. Los locales comerciales, en un total de once, conforme a la dicha escritura, quedaron propiedad de la promotora demandada, según tiene admitido.

4. El 16 de febrero de 2005, la demandada otorga escritura de rectificación de la de 6 de marzo de 2003, cambiando la descripción de uno de los departamentos y modificando y ampliando el apartado «c) terrazas» transcrito, consignando: «C).–Terrazas–... El titular o titulares de los locales comerciales en planta baja, tendrán derecho a instalar rótulos o anuncios luminosos en la terraza superior que corona el edificio, incluso encima del casetón de la escalera y ascensor, haciéndose cargo de dichos locales comerciales de todos los gastos que se motiven por el consumo de luz eléctrica y otros que pudieran derivarse con motivo de la instalación de dichos anuncios luminosos. Dichos luminosos podrán instalarse sin consentimiento ni autorización alguna de los restantes copropietarios del edificio» (folios 184 a 195).

5. El 7 de marzo comienzan a otorgarse las escrituras de compraventa (a los folios 212 a 296), constando en alguna de ellas la anterior escritura como presentada en el libro diario y pendiente de despacho y omitiéndose toda referencia a dicho instrumento en otras.

6. Poco después de otorgadas dichas escrituras, la parte demandada colocó un cartel luminoso encima del casetón de la escalera y ascensor, ocupándolo casi en su totalidad, perfectamente visible desde la calle, que reza, bajo el logotipo de la empresa, «construcciones» (documental al folio 196).

7. La colocación de tal cartel publicitario ha sido objeto de abierta oposición por parte de los adquirentes de las viviendas desde su instalación.

SEGUNDO. La sentencia del Juzgado estimó la demanda entendiendo que se producían perjuicios por los efectos lumínicos, imposibilidad de situar aparatos de aire acondicionado y por la atracción de insectos.

Que se incurrió en abuso de derecho al modificar la cláusula estatutaria cuando ya se había suscrito los documentos privados de compraventa. Añadió que el promotor había incumplido la obligación de entrega del objeto en la forma determinada en el proyecto y efectuando una rectificación unilateral que es nula por vulnerar los actos de disposición sobre los elementos comunes (art. 17 L.P.H.). Que los compradores antes de escriturar no tuvieron la oportunidad de conocer la rectificación art. 10 bis de la Ley 26/84 de 19 de julio, (General para la defensa de consumidores y usuarios).

En la sentencia de la Audiencia Provincial que confirma la de instancia, se declara la existencia de abuso de derecho, dado que aun cuando los demandantes no fuesen propietarios al no haber adquirido la posesión, sí ostentaban una expectativa de derecho protegida por el Orden jurídico. Añade que aun cuando la escritura de rectificación generó un asiento de presentación, ello solo le otorgaba los beneficios del principio de prioridad registral.

TERCERO. Motivo primero. Infracción del art. 7.2 del C. Civil: abuso de derecho, así como la doctrina jurisprudencial interpretativa del mismo dictada por la Sala Primera del Tribunal Supremo.

Motivo segundo. Infracción del art. 5 de la L.P.H., en relación con los arts. 609 y 1095, inciso segundo del C. Civil, así como la doctrina jurisprudencial interpretativa de los mismos.

Se desestiman ambos motivos, que se analizan conjuntamente.

Alega el recurrente que no concurre abuso de derecho y cita las sentencias de esta Sala de 23 y 25 de marzo de 2004,

y 2 de julio de 2002, entre otras, en las que se reconoce al promotor la posibilidad de introducir limitaciones al dominio en tanto es propietario único del inmueble, pues los adquirentes no adquieren el dominio hasta que no se les hace entrega de la posesión.

Esta Sala en sentencia de 11-12-2009, rec. 1.710 de 2005 declaró: Sólo en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con reconocimiento de haber recibido el total de precio y, por tanto, el cese de la reserva de dominio a favor de la promotora, hubo una verdadera transmisión patrimonial, por lo que, al ser la promotora la única dueña, estaba legitimada para el otorgamiento de las escrituras.

En sentencia de 27 de mayo de 2009, rec. 1.883 de 2004, relativa a un derecho de reserva de suelo y vuelo por el promotor, se declara el derecho de éste a constituirlo unilateralmente, pero su trascendencia real, la indeterminación de la reserva y sus efectos sobre los comuneros que adquieren sus viviendas lo hace incompatible con el régimen jurídico de la propiedad horizontal.

La Sentencia de 23 de octubre de 2009, rec. 313 de 2005, refiere un supuesto en que la promotora se reserva la cesión del uso de los «bajo-cubierta», sin que a los cesionarios se les fijase cuota de gasto alguna.

La sentencia de 2-12-2010, rec. 35/2007, mantiene en aplicación de la teoría del título y el modo, que los copropietarios no deben concurrir al otorgamiento o modificación del título constitutivo, si tan solo ostentan el documento privado de compraventa sin entrega de la posesión. Añade que si el objeto transmitido no se correspondía con el vendido deberían haber ejercido las acciones relativas al incumplimiento contractual.

Reflejada como consolidada la doctrina jurisprudencial que permite al promotor la posibilidad de instar el título constitutivo o su modificación mientras es el propietario único (art. 5.2 L.P.H.), debemos recordar que tal conclusión es la más ajustada a la situación de prehorizontalidad como estadio preparatorio de la propiedad horizontal (S.T.S. 29-4-2010, recurso 1.087 de 2006), que como refiere la doctrina hace referencia a las situaciones en que todavía falta el elemento objetivo (edificio dividido por pisos) o el elemento subjetivo (existencia de una pluralidad de propietarios).

Ahora bien esa facultad que se le reconoce al promotor, único propietario, no le faculta para infringir la normativa de la Ley de la Propiedad Horizontal.

Este planteamiento jurisprudencial permite que el promotor pueda disponer de cierta flexibilidad, especialmente en supuestos en que los bajos o locales se encuentran diáfanos y sin dividir, lo que le facilitará su posterior venta segregada, lo que se traducirá en el éxito económico de la promoción inmobiliaria, entre otros.

Pero como se deduce del quinto fundamento de derecho de la sentencia recurrida, en relación con el fundamento de derecho tercero. 1 de la misma, el abuso de derecho alegado se centra en el ejercicio abusivo que la promotora efectúa de la cláusula contractual transcrita, en la que se le concedía por los compradores la posibilidad de modificar el título, «en documento privado de otorgamiento y modificación del título constitutivo», perturbando la promotora el principio de buena fe.

Es decir, la promotora se autolimitó al convenir en los documentos privados de compraventa que solo modificaría la escritura de declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal, si «así lo aconsejaban exigencias técnicas o jurídicas» (art. 1.255 del C. Civil).

Ninguna de las dos exenciones concurren en este caso, pues el propio representante de la demandada manifestó que la única razón era el mero deseo de reservarse ese derecho y para que ninguno de los vecinos 5 le pusiese obstáculos. Por lo que no son de apreciar la existencia de causas jurídicas o técnicas diferentes a la mera voluntad de la demandada.

Según S.S.T.S. de 1 de febrero de 2006, R.C. nº 1.820/2000, 12 de diciembre de 2011, R.C. nº 608/2009 y 9 de febrero de 2012, R.C. nº 887/2009, entre otras, la doctrina del abuso de derecho se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciada, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho exigiendo su apreciación, una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo).

En el presente caso no solo se violan esos límites intangibles de orden moral o social, sino que se abusa de la facultad de modificar el título constitutivo, al no cumplir las exigencias que el propio promotor había establecido de carácter técnico o jurídico, por lo que debe desestimarse el recurso.

CUARTO. Desestimado el recurso de casación procede la imposición de costas al recurrente (art. 398 LEC de 2000). Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por EMPRESA01, S.L. representada por la Procuradora D.ª I.A.R. contra sentencia de 30 de diciembre de 2010 de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia.

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3. Procede imposición en las costas del recurso de casación al recurrente.

Tribunal Supremo. Sala 1ª. Sentencia de 7 de octubre de 2013. Sala de lo Civil. Sociedades Mercantiles. Disolución. Administradores. Responsabilidad solidaria de los mismos por las deudas sociales en caso de incumplimiento o cumplimiento tardío por no promover la disolución –o en su caso, el concurso de acreedores– concurriendo causa por ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de los antecedentes.

El Tribunal de apelación, tras el conjunto de incidencias que se han relatado en los antecedentes, condenó a doña Diana, como administradora de Comercial Sendi, S.A., a cumplir, solidariamente con ella, la deuda de la misma a favor de la demandante, Font Vella, S.A., en aplicación de la norma del apartado 5 del artículo 262 del Texto refundido de la Ley de sociedades anónimas –Real Decreto Legislativo 1.564/1.989, de 22 de diciembre–, esto es, por no haber actuado en los términos que establecía, pese a concurrir las causas de disolución previstas en los ordinales tercero y cuarto del artículo 260 del mismo texto.

Contra la sentencia de la Audiencia Provincial interpuso la administradora condenada recurso de casación por un único motivo, en el que menciona como infringidas, además de normas del citado texto refundido, otras contenidas en la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada, que nada tienen que ver con el supuesto litigioso.

SEGUNDO. Enunciado y fundamento del único motivo del recurso de casación.

Doña Diana denuncia la infracción de los artículos 69 y 105 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de sociedades de responsabilidad limitada, 127, 133, 135, 260, 262, 263 y 264 del Texto refundido de la Ley de sociedades anónimas –Real Decreto Legislativo 1.564/1.989, de 22 de diciembre–.

Alega que el Tribunal de apelación, al haberle condenado, solidariamente con la sociedad que administraba, a cumplir las deudas de la misma a favor de la demandante, Font Vella, S.A., sin tener en cuenta que, en su día y en la situación de crisis, puso todos los medios a su alcance para salvar la empresa social y lograr su continuidad en el mercado –con la comunicación a los acreedores y trabajadores de un plan de viabilidad, la búsqueda de un nuevo local en arrendamiento, los intentos de obtener financiación para construir una nave...–, se había alejado de la jurisprudencia que mandaba tener en cuenta ese tipo de comportamientos justificativos de la actuación por la que había sido condenada –cita en apoyo de su planteamiento las sentencias 416/2006, de 28 de abril, 61/2007, de 31 de enero, y 1126/2008, de 20 de noviembre–.

TERCERO. Desestimación del motivo.

Como puso de manifiesto la sentencia 458/2010, de 30 de junio, resumiendo la jurisprudencia sobre la materia, el reconocimiento por el ordenamiento jurídico de personalidad jurídica a las sociedades capitalistas, con la consiguiente limitación de responsabilidad por deudas a sus bienes y derechos, impone a los administradores de las mismas una serie de deberes en beneficio de los socios que les designan, del orden público societario –que exige eliminar del tráfico aquellas sociedades en las que concurra alguna causa 6 de disolución, con el fin de garantizar la seguridad del mercado– y de los terceros que con ellas contratan, «de tal forma que, cuando la sociedad incurre en pérdidas cualificadas determinantes de la concurrencia de causa legal de disolución, les obliga a promover la liquidación [...] por el procedimiento societario, reorientando el objeto social al reparto entre los socios del haber existente después de pagar las deudas sociales; o alternativamente, a promover la adopción de acuerdos dirigidos a remover la causa de disolución [...] y reconstruir el patrimonio social o, en su caso, reducir el capital social restableciendo el equilibrio entre la cifra de capital y el patrimonio, con la necesaria publicidad que ello conlleva» –aunque «cuando las pérdidas o la previsible falta de liquidez impiden a la sociedad cumplir regularmente sus obligaciones en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley Concursal, huelga acudir a la liquidación societaria, dada la primacía en tales casos de la liquidación concursal, razón por la que el artículo 260 dispone que procede promover la liquidación societaria, siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, concursal; y el artículo 262.2 les atribuye la facultad de solicitar la declaración de concurso»–.

A fin de garantizar la efectividad de dicho mecanismo, la ley impone a los administradores la responsabilidad solidaria por las deudas sociales, dentro de ciertos límites, en caso de incumplimiento o de cumplimiento tardío del deber de promover la disolución. Y, de forma correlativa, atribuye a los acreedores la posibilidad de dirigirse, en satisfacción de sus derechos, además de contra la sociedad, contra los administradores que hubieran incumplido el antes referido deber.

Pues bien, como destaca la citada sentencia, esa responsabilidad de los administradores «no exige la concurrencia de más negligencia que la consistente en omitir el deber de promover la liquidación de la sociedad mediante convocatoria de la Junta o solicitando que se convoque judicialmente cuando sea el caso –y ahora también mediante solicitud de la declaración de concurso, cuando concurra su presupuesto objetivo–.

Dicho de otro modo, no exige «una negligencia distinta de la prevista en la Ley de sociedades anónimas [...]» ni «la existencia de una relación de causalidad entre el daño y el comportamiento del administrador, sino que la imputación

objetiva a éste de la responsabilidad por las deudas de la sociedad se realiza «ope legis» (por ministerio de la ley)».

Se trata, como señaló la sentencia 228/2008, de 25 marzo, de «una responsabilidad por deuda ajena «ex lege», en cuanto su fuente –hecho determinante– es el mero reconocimiento legal, sin que sea reconducible a perspectivas de índole contractual o extracontractual. Se fundamenta en una conducta omisiva del sujeto al que por su específica condición de administrador se le exige un determinado hacer y cuya inactividad se presume imputable –reprochable–, salvo que acredite una causa razonable que justifique o explique adecuadamente el no hacer. Responde a la «ratio» de proporcionar confianza al tráfico mercantil y robustecer la seguridad de las transacciones comerciales, cuando intervienen personas jurídicas mercantiles sin responsabilidad personal de los socios [...], evitando la perdurabilidad en el tiempo de situaciones de crisis o graves disfunciones sociales con perturbación para otros agentes ajenos, y la economía en general».

En el mismo sentido son de destacar las sentencias 173/2011, de 17 de marzo, 407/2011, de 23 de junio, 225/2012, de 13 de abril, 360/2012, de 13 de junio, 395/2012, de 18 de junio, 818/2012, de 11 de enero, 409/2013, de 20 de junio, entre otras muchas.

Es claro, como señala la mencionada sentencia 407/2011, que al comportar la responsabilidad por deuda ajena «una excepción al principio de que nadie responde nada más que de las deudas propias, no cabe extender el deber de responder previsto en el artículo 262.5 de la L.S.A. a situaciones diversas», a las en él contempladas.

Del propio modo, como precisa la también recordada sentencia 225/2012, la responsabilidad que establece la repetida norma exige que el incumplimiento del deber de que se trata sea imputable al administrador. Eso mismo es lo que establecen las sentencias en cuya doctrina la recurrente basa su recurso de casación.

Sucede, sin embargo, que ninguno de los comportamientos por los que doña Diana pretende quedar exonerada y liberarse del cumplimiento de las deudas de Comercial Sendi, S.A., justifica mínimamente el incumplimiento del deber al que la norma aplicada por el Tribunal de apelación vincula la consecuencia de tenerla por deudora solidaria de la demandante.

CUARTO. Régimen de las costas.

La desestimación del recurso determina a condenar a la recurrente a pagar las costas correspondientes, en aplicación del artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

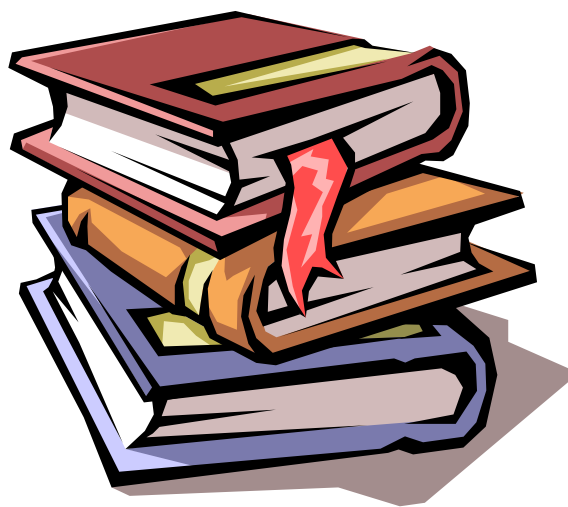
Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español y su Constitución.

FALLAMOS

Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto, por doña Diana, contra la Sentencia dictada, con fecha tres de febrero de dos mil once, por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Almería.

Las costas del recurso desestimado quedan a cargo de la recurrente.

BIBLIOTECA



REVISTA DE DERECHO PRIVADO

Septiembre-Octubre

2013

Publicación bimestral

SUMARIO

LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS PRODUCIDOS POR MATERIALES RADIACTIVOS: ESPECIAL CONSIDERACIÓN DEL TÍTULO II DE LA LEY 12/2011, DE 27 DE MAYO, por Llanos Cabedo Serna, págs. 3-34

LA CONFIGURACIÓN DEL TÉRMINO EN LAS PROPUESTAS DE DERECHO PRIVADO UNIFICADO DE OBLIGACIONES Y CONTRATOS PARA EUROPA, por Ibon Viteri Zubia, págs. 35-76

EL CONTRATO DE CONSUMO EN DERECHO PUERTORRIQUEÑO, por Pedro Silva Ruiz, págs. 77-93

TABLE OF CONTENTS

CIVIL LIABILITY FOR DAMAGES PRODUCED BY RADIOACTIVE MATERIALS: SPECIAL STUDY OF THE TITLE II OF THE LAW 12/2011, May 27, por Llanos Cabedo Serna, págs. 3-34

THE CONFIGURATION OF THE TERM IN THE PROJECTS OF CONTRACTUAL HARMONIZATION FOR EUROPE, por Ibon Viteri Zubia, págs. 35-76

CONSUMER CONTRACT IN PUERTO RICAN LAW, por Pedro Silva Ruiz, págs. 77-93

FUNDADA POR

Felipe Clemente de Diego
José M.^o Navarro de Paiencia
el 15 de octubre de 1913

CONSEJO DE REDACCIÓN

PRESIDENTE

Manuel Albaladejo García †
Catedrático Emérito de Derecho Civil de las Universidades
Complutense de Madrid y San Pablo-CEU

Eduardo Galán Corona
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad de Salamanca

M.^o del Carmen Gómez Laplaza
Catedrática de Derecho Civil de la
Universidad Complutense
de Madrid

Isabel González Pacanowska
Catedrática de Derecho Civil
de la Universidad de Murcia

Javier Hualde Sánchez
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad del País Vasco

Miquel Martín Casals
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Gerona

Juan Antonio Moreno Martínez
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Alicante

Antonio Pau Pedrón
Registrador de la Propiedad
de Madrid

Antonio B. Perdiges Huetos
Catedrático de Derecho Mercantil
de la Universidad Autónoma
de Madrid

CONSEJO ASESOR INTERNACIONAL

Prof. D. Guido Alpa
Catedrático de Derecho Civil de la
Universidad «La Sapienza» de Roma

Prof. D. Hernán Corral Talciani
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de los Andes

Prof. Dr. Ewoud Hondius
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Utrecht

Prof. D. Bernhard A. Koch
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Innsbruck

**Prof. Dr. Jean-Jacques
Lemouland**
Catedrático de Derecho Privado
de la Universidad de Pau
et des Pays de l'Adour

Pfra. Dra. Noemí Lidia Nicolau
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Rosario

Prof. Dr. Antonio Pinto Monteiro
Catedrático de Derecho Civil
de la Universidad de Coimbra

Prof. Dr. h.c. Reiner Schulze
Catedrático de Derecho Civil Alemán
y Europeo de la Universidad de
Münster

Prof. Dr. Matthias F. Storme
Catedrático de Derecho Civil
Ordinario de la Universidad
de Amberes y extraordinario de la
Universidad Católica de Lovaina

Prof. Dr. Simon Whittaker
Catedrático de Derecho Comparado
Europeo de la Universidad de
Oxford

DIRECTORA

Silvia Díaz Alabart
Catedrática de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

SECRETARIA DEL CONSEJO DE REDACCIÓN

M.^o Patricia Represa Polo
Profesora contratada doctora de la Universidad Complutense de Madrid