

Comentarios a algunas cuestiones de interés objeto de la reciente jurisprudencia registral

Antonio Ángel Longo Martínez
Notario de Barcelona

SUMARIO

1. NEGOCIO COMPLEJO Y RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO
2. CONSTANCIA DEL NIF EN LA ESCRITURA
3. CONDICIÓN RESOLUTORIA
4. DERECHOS REALES SOBRE DERECHO DE USUFRUCTO
5. CONFLICTO DE INTERESES Y AUTOCONTRATACIÓN
6. CONCURSO DE ACREEDORES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD
7. AUTOLIQUIDACIÓN EN CONSTITUCIÓN TELEMÁTICA DE SOCIEDADES
8. URBANISMO, ESCRITURA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD
9. MERCANTIL
10. ACTA NOTARIAL DE NOTIFICACIÓN

1. NEGOCIO COMPLEJO Y RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL EXTRANJERO

La **RDGRN de 15 de julio de 2011** trata un supuesto en el que se otorgan, el mismo



día y de modo sucesivo, dos escrituras, en la primera de las cuales dos señores de nacionalidad portuguesa, uno divorciado y el otro casado, compran por mitades indivisas una vivienda, el segundo para su régimen legal del Derecho de Portugal, sin que conste el nombre de su cónyuge; en la segunda, constituyen hipoteca sobre la misma vivienda adquirida.

La DGRN asume la calificación negativa de la Registradora, que no inscribe la hipoteca por cuanto entiende *«que es necesario, en tal situación, justificar que, según el Derecho extranjero aplicable a este supuesto, no es preciso el consentimiento del cónyuge del compareciente casado para llevar a cabo actos dispositivos»*. Dice así la DGRN que, inscrito un bien en el Registro conforme a lo dispuesto en el art. 92 RH, es decir, con

FICHA TÉCNICA



Resumen: Entre la abundante doctrina de la DGRN de los últimos meses, destacamos la contenida en una serie de resoluciones que agrupamos por temas.

Palabras clave: Notarios, DGRN, doctrina notarial.

Abstract: Amongst the ample learned opinion of the Directorate-General of Registries and Notaries (DGRN) in recent months, we would highlight that contained in a series of decisions which we have grouped by subject.

Keywords: Notaries, DGRN, notarial learned opinion.

sujeción a un régimen económico-matrimonial extranjero, *«en el momento en que el bien sea objeto de un acto de disposición, no es posible mantener la indeterminación y, en consecuencia, debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso».*

El Notario considera de aplicación al supuesto la conocida doctrina sobre el «negocio complejo», según la cual se entendería que, en este caso, la hipoteca no constituye un acto de disposición, sino que el bien ha entrado ya gravado en el patrimonio del comprador, puesto que la compra y la hipoteca son simultáneas y el negocio es unitario.

Pero la DGRN aduce que para ello habría que probar lo que al respecto se establece en el Derecho portugués, por ser el régimen aplicable a las relaciones económico-matrimoniales del adquirente. Dice la DGRN que *«sin prejuzgar ahora si realmente es un supuesto de tal naturaleza, en caso de que fuera aplicable el ordenamiento español, debe tenerse de nuevo presente que la admisibilidad de tal posibilidad en el presente supuesto queda también sometida a lo que establezca al respecto el ordenamiento portugués como ley aplicable a los efectos del matrimonio».*

La doctrina del negocio complejo ha sido aplicada por la DGRN desde hace más de cuarenta años y, en el ámbito de las operaciones realizadas por una persona casada, con independencia de su régimen económico-matrimonial

La doctrina del negocio complejo ha sido aplicada por la DGRN desde hace más de cuarenta años y, en el ámbito de las ope-

raciones realizadas por una persona casada, con independencia de su régimen económico-matrimonial. Así, para el caso de un comprador sujeto a un régimen de comunidad, aunque su cónyuge resulte propietario en virtud de la compraventa, la RDGRN de 13 de mayo de 1968 ya señaló que *«la voluntad de las partes ha sido crear un nexo entre dos negocios típicos, de por sí independientes —compraventa e hipoteca—, para formar uno solo [...] de naturaleza unitaria, porque entre los elementos heterogéneos que los constituyen hay una soldadura tan íntima en un solo nexo [...] que, cuando se trata de una compra con pacto de hipoteca, falta aquel carácter de independencia (la causa compleja que le sirve de base ha absorbido las concurrentes y determina la primacía de la compraventa)».* Y, tratándose de un régimen de separación de bienes, en que el cónyuge no adquiere propiedad alguna, también ha resuelto la RDGRN de 22 de mayo de 2006 que no es exigible en la posterior hipoteca declaración alguna del hipotecante de no tratarse de la vivienda familiar *«cuando el acto de gravamen se realiza en escritura inmediata posterior a la compra y tiene por finalidad la financiación de la propia vivienda hipotecada».*

Por ello, no resulta sencillo entender esta Resolución. Aunque la DGRN prefiera no prejuzgar al respecto, el supuesto de hecho encajaría perfectamente en la figura del negocio complejo. A partir de ahí, la admisibilidad de la operación en su conjunto resultaría clara, con independencia del régimen económico-matrimonial del adquirente, por lo que no sería comprensible su condicionamiento *«a lo que establezca al respecto el ordenamiento portugués como ley aplicable a los efectos del matrimonio».* Otra cosa sería que la DGRN estuviese ahora cuestionando la propia figura del negocio complejo cuando no resulte aplicable el ordenamiento español, lo que no parece

ser el discurrir de la Resolución, porque el posible obstáculo se vincula a lo previsto en el art. 9.2 CC —ley reguladora de los efectos del matrimonio— y no a las normas de conflicto del art. 10, que, por otro lado, conducirían a la aplicabilidad de la ley española. Habiéndose recurrido la Resolución, como parece ser el caso, resultará interesante ver cómo resuelve el Juzgado.

Por lo demás, el supuesto ejemplifica lo curioso —por no decir *chocante*— de un sistema que muestra semejante celo en la protección de los derechos de una persona —el cónyuge del adquirente—, respecto de cuya condición de tal cónyuge, del régimen económico de su matrimonio e incluso de su mera existencia no existe otro conocimiento que el que deriva de las manifestaciones del compareciente. Y que esa protección pueda brindarse a costa, quizá, de menoscabar los intereses de dicho compareciente, que ve paralizada la inscripción del título otorgado.

2. CONSTANCIA DEL NIF EN LA ESCRITURA

En las **RRDGRN de 29 de julio de 2011 y 12 de noviembre de 2011**, el Registrador de la Propiedad exige el NIF del cónyuge del comprador, que manifiesta que está casado en régimen de gananciales y que adquiere la finca para su sociedad conyugal. Pero la DGRN señala que *«teniendo en cuenta el concreto negocio jurídico documentado y las peculiaridades de la adquisición del inmueble —en atención al régimen económico-matrimonial de gananciales— y a la vista del tenor literal del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, interpretado atendiendo a los criterios antes expuestos, procede revocar la calificación recurrida, pues carece de amparo legal la exigencia de constancia del Número de Identificación Fiscal del cónyuge del adquirente del inmueble, toda vez que aquel no ha comparecido ni ha sido representado en la escritura calificada y la norma ciñe tal exigencia a comparecientes y representados, circunstancias en las que no se encuentra el cónyuge del comprador».*

Ciertamente, si el argumento principal es el tenor literal del art. 254 LH, no se ve razón para que la DGRN resuelva, como dice, *«teniendo en cuenta el concreto negocio jurídico documentado y las peculiaridades de la adquisición del inmueble».* Sencillamente, en el supuesto de hecho, el cónyuge del comprador ni comparece ni está representado.



Por el contrario, en las **RRDGRN de 18 de enero de 2012 y 16 de julio de 2012**, sí se exige el NIE de un Consejero extranjero de una sociedad en base a que el art. 38 RRM dice que deberá hacerse constar «*el Número de Identificación Fiscal cuando se trate de personas que dispongan del mismo con arreglo a la normativa tributaria*». Analizando dicha normativa, la DGRN acaba por entender exigible el NIE, porque el art. 41 LGT considera que son responsables tributarios los responsables solidarios o subsidiarios de la deuda tributaria, junto con los deudores principales, y, de modo específico —aunque en determinados supuestos—, los administradores de hecho o de derecho de las personas jurídicas, cuando estas hubieren cometido infracciones tributarias.

Es cierto que, en el ámbito del Registro de la Propiedad, no existe una norma equivalente a la del art. 38 RRM, sino que el art. 254 LH, como señalaba la anterior Resolución, se limita a exigir la constancia del NIF con relación a comparecientes y representados. Sin embargo, en la **RDGRN de 13 de marzo de 2012**, se incide de nuevo en la trascendencia tributaria del acto, para entender exigible la indicación del NIF de una ciudadana extranjera que interviene —por representación— en una escritura de segregación y compraventa, a los solos efectos de confesar que la titularidad que ostenta su esposo sobre la finca objeto de la misma es de carácter privativo, «*dado que no se trata de uno de los actos exceptuados de presentación en la Oficina Liquidadora conforme al artículo 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*». Dice la DGRN que la exigencia impuesta en el art. 254 LH, el art. 23 LN y el art. 156.5 RN «*trata de combatir uno de los tipos de fraude fiscal, consistente en la ocultación de la verdadera titularidad de los bienes inmuebles por su adquisición a través de personas interpuestas, y tiene por finalidad aflorar todas las rentas que se manifiestan a través de las transmisiones de inmuebles en las distintas fases del ciclo inmobiliario, desde la propiedad de terrenos que se van a recalificar hasta las adjudicaciones en la ejecución urbanística. Por lo demás, una de las finalidades de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, según su Exposición de Motivos, es la prevención del fraude fiscal en el sector inmobiliario, en el que las novedades que introduce aquella se dirigen a la obtención de información que permita un mejor*

seguimiento de las transmisiones y el empleo efectivo que se haga de los bienes inmuebles».

Todo ello conduciría, en mi opinión, a la necesidad de la constancia del NIF del cónyuge del comprador casado en régimen de gananciales, y más aún si se atiende a que el argumento de la responsabilidad subsidiaria que fundamenta la exigibilidad del NIE del Consejero en la RDGRN de 18 de enero de 2012 se puede encontrar también en este caso, toda vez que también el cónyuge del comprador casado en gananciales puede ser responsable subsidiario, con arreglo al art. 43.1, letra d) LGT, que considera que lo son «*los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria, en los términos del artículo 79 de esta Ley*», que, a su vez, indica: «*Los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga*». Y no cabe duda de que el cónyuge del comprador en régimen de gananciales es adquirente de un bien afecto por ley al pago de una deuda tributaria, cual es el ITP o AJD.

Por lo demás, la constancia del DNI —y, por tanto, del NIF del cónyuge del adquirente casado en régimen de gananciales— resulta, como mínimo, conveniente, en orden a la adecuada identificación de los titulares del inmueble, pensando en una eventual futura disposición del mismo, sobre todo en caso de nombres y apellidos comunes. Esta cuestión está también relacionada con la identificación de los compradores extranjeros, dado que el número de pasaporte o de la carta de identidad de los mismos suele cambiar con cada renovación, y puede ser, en el momento de una futura venta, distinto del que consta en la escritura de compra y, por tanto, en el Registro. Por eso entiendo oportuno testimoniar el documento de identificación a la hora de autorizar la escritura de compra, con la autorización de sus titulares para reproducirlo en las copias de cara a facilitar esa identificación futura.

3. CONDICIÓN RESOLUTORIA

Como sabemos, la DGRN ha desarrollado, desde hace ya unos cuantos años, una doctrina claramente restrictiva de cualquier agilidad en el desenvolvimiento registral de la condición resolutoria, sobre todo, en caso de existencia de terceros titulares de derechos posteriores en rango al del comprador.

La **RDGRN de 25 de enero de 2012** resume y pone al día los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente:

1.—*Debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada.*

2.—*La notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma.*

Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993) que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995).

3.—*El documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario).*

La necesidad de consignar constituye el gran escollo para la operatividad de la garantía. Su exigibilidad ha sido reiteradamente defendida por la DGRN con argumentos relativos a la defensa de los derechos del comprador y de los terceros

La necesidad de consignar constituye el gran escollo para la operatividad de la garantía. Su exigibilidad ha sido reiteradamente defendida por la DGRN con argumentos

relativos a la defensa de los derechos del comprador y de los terceros:

- a) En relación con los derechos del comprador, se trata de prever la posibilidad de corrección judicial de la cláusula penal que, con frecuencia, acompaña a la condición resolutoria. Así, recuerda la **RDGRN de 4 de diciembre de 2010** lo que ya había dicho el Centro Directivo en otras ocasiones:

Aunque se haya estipulado que, en caso de incumplimiento de la condición suspensiva por falta de pago del precio aplazado, el vendedor retendría tales cantidades en concepto de indemnización, en el ámbito del procedimiento registral —y sin perjuicio de la eficacia que pueda desplegar dicho pacto conforme a los artículos 1255 y 1252 del Código Civil—, no puede reconocerse



eficacia automática y extrajudicial a dicha cláusula penal, habida cuenta de la posibilidad de la corrección judicial de esta conforme al artículo 1154 del Código Civil (cfr., por todas, las resoluciones de 29 de diciembre de 1982; 16 y 17 de septiembre de 1987; 19 de enero y 4 de febrero de 1988; 19 de julio de 1994; 28 de marzo de 2000 y 8 de mayo de 2003).

- b) Por lo que se refiere a los terceros, el manto protector se extiende, sin embargo, ahora más allá de los límites registrales. Dice la **RDGRN de 9 de junio de 2010**:

En definitiva, la consignación trata de tutelar:

— no solo el interés del comprador cuya titularidad se resuelve, o

— de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad a la condición resolutoria,

— sino el de cualquiera que pueda proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades, aunque el comprador ya no sea titular de la finca.

Es a la cantidad consignada y no a la finca a la que se trasladan los derechos preexistentes y contra la que se podrán dirigir las acciones de exigencia de responsabilidades (cfr. artículo 1911 del Código civil) que puedan corresponder a los legitimados para ello, como consecuencia del efecto de subrogación real u objetiva que se deriva de la propia resolución. (En términos idénticos, la RDGRN de 1 de abril de 2011.)

Todo ello implica que, en el importe que en caso de resolución se consigne por el transmitente, podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo ser cuantificada en su momento, pero esto habrá de ser determinado en sede judicial, sin que corresponda al tiempo de practicarse la correspondiente inscripción del dominio a favor del transmitente por razón del efecto resolutorio prejuzgar sobre la preferencia sustantiva que, en relación con el importe consignado, pueda corresponder al vendedor o a los acreedores del comprador, en función de las diversas vicisitudes concurrentes en el caso (artículo

los 1291.3, 1911 y 1923 del Código Civil y 44 de la Ley Hipotecaria).

Parece así la DGRN querer ampliar esa tutela a cualesquiera terceros que «puedan proyectar algún derecho sobre las reseñadas cantidades», y ello con independencia no ya de que sean conocidos o no —lo serán los titulares posteriores—, sino incluso de que existan. «Por si existen» —viene a decir— y por si su derecho sobre esas cantidades es preferente al del vendedor, se le obliga a este a consignar. La consecuencia es que, dada dicha extraordinaria —y a mi juicio, injustificada— prevención, ni siquiera en caso de que el comprador no se oponga a la resolución y no existan terceros registrales, podrá el vendedor obtener la reinscripción, si no es consignando la totalidad de lo recibido.

Hemos presentado una propuesta de regulación de la condición resolutoria que entendemos recupera el sentido y la virtud de la misma, sin menoscabo de los derechos ni del comprador ni de los terceros registrales, pues, sin necesidad de consignación, la misma finca serviría de garantía y protección de tales derechos.

En definitiva, el certificado de defunción es una figura que prestó en su día una indudable utilidad y que podría volver a prestarla, más aún en la actualidad, cuando la necesidad de tantos promotores —y entidades de crédito— de reducir el stock de viviendas en venta, unida a la escasez de crédito disponible, llevaría sin duda a muchos de ellos a aceptar aplazamientos de pago cuyo cobro estuviese garantizado de una manera ágil y razonablemente económica. La cuestión se ha sometido a debate en el seno de la Comisión de Codificación de Cataluña, en la que los notarios y el Registrador que tenemos el honor de formar parte de la sección que trabaja en la elaboración del libro VI del Código Civil hemos presentado una propuesta de regulación de la condición resolutoria que entendemos recupera el sentido y la virtud de la misma, sin menoscabo de los derechos ni del comprador ni de los terceros registrales, pues, sin necesidad de consignación, la misma finca serviría de garantía y protección de tales derechos. Confiamos en que las reticencias, minoritarias, basadas en el arraigo en determinadas opiniones de la doctrina maximalista de la DGRN no impidan que Cataluña cuente con un instrumento que entendemos de indudable valor jurídico y económico.



4. DERECHOS REALES SOBRE DERECHO DE USUFRUCTO

En el caso de la **RDGRN de 22 de agosto de 2011**, el titular de un usufructo vitalicio lo vende a una persona que posteriormente fallece. Los nudos propietarios presentan instancia para cancelar el usufructo inicial y consolidarlo con su nuda propiedad, acompañando el certificado de defunción del cesionario.

La DGRN confirma la calificación del Registrador, que deniega dicha cancelación, señalando que, en los casos *«de cesión de un usufructo vitalicio, dicho derecho se extinguirá con la muerte del usufructuario cedente, sin perjuicio de que también se extinga, pero solo respecto del cesionario, por el fallecimiento de este o por cualquier otra causa prevista en el título de cesión»*.

Por tanto, a los nudos propietarios no les afecta la compraventa que haya podido hacer «su» usufructuario: mientras este viva, el usufructo existe, y ellos no consolidan su dominio. El comprador, por su parte, ha adquirido el usufructo «que tenía el vendedor», es decir, un usufructo que, mientras viva el vendedor, será un usufructo vitalicio, pero sobre la vida de un tercero —el vendedor—, no sobre la de su titular, y, por tanto, si dicho titular fallece, su derecho pasa a los herederos del comprador hasta la muerte del vendedor.

La **RDGRN de 21 de diciembre de 2011** trata precisamente de esa consecuencia. La DGRN empieza por reproducir la doctrina antes transcrita que reconoce la transmisibilidad del derecho de usufructo, que solo se extinguirá por completo a la muerte del usufructuario cedente. Y añade que tal conclusión no se altera cuando la cesión se produce a favor de dos o más personas entre las que pueda tener lugar el derecho de acrecer previsto en el art. 521 CC. Aun cuando se produjera el acrecimiento, la duración del usufructo será la fijada en el título constitutivo del cedente; de ahí que, si es vitalicio, se extinguirá solo con el fallecimiento del usufructuario cedente.

Por tanto, si el cedente del usufructo vitalicio todavía vive cuando fallece el cesionario, el usufructo sigue vigente y, como decíamos, debe inventariarse en el caudal relicto del cesionario y adjudicarse con arreglo a lo que resulte del título sucesorio.

Las dudas pueden surgir si dicho título sucesorio determina que al que fue comprador de ese usufructo le suceden una persona en usufructo y otra en la nuda propiedad de la herencia. En el supuesto de hecho de la Resolución, la situación es todavía más complicada, porque el usufructo que se inventaría tiene carácter ganancial y los derechos de los sucesores no son sobre el cien por cien del usufructo y la nuda propiedad, respectivamente, sino sobre cuotas diferentes. Pero vamos a obviar dicha circunstancia a fin de simplificar la explicación, por cuanto el resultado, en términos generales, no varía.

El supuesto, pues, sería:

- En la herencia de **B**, se inventaría un derecho de usufructo vitalicio, subsistente durante la vida de **A**, a quien B se lo compró en su día y que todavía vive.
- B fallece, dejando como sucesores a una persona en el usufructo y a otra en la nuda propiedad de sus bienes, entre los cuales se ha inventariado ese derecho de usufructo, que no se extinguirá hasta la muerte de A.
- Aparecen así **C**, que es ese sucesor hereditario en usufructo, y **D**, que es «su» nudo propietario, cuyos respectivos derechos hereditarios se concretan de la siguiente manera:

a) Usufructo sobre usufructo.

Es el derecho que hereda **C** y que consiste, dice la DGRN, en *«el goce actual de todo el racimo de facultades que conforman e integran el utendi et fruendi del usufructo primario (es decir, el derecho de usufructo usufructuado) sobre la cosa gravada»*. Así, este derecho permitiría a su titular —por mediación del usufructo primario vigente, cuyas facultades de goce absorbe por entero— usar y disfrutar directamente del inmueble concernido.

Podríamos decir así, en términos de simplificación, que usufructuar un derecho de usufructo equivale a usufructuar directamente la cosa.

b) Nuda propiedad de usufructo.

Es lo que hereda **D**. Se trata, dice la DGRN, de *«una titularidad expectante, toda vez que si se extingue el usufructo de C, se consolidará con su*

nuda propiedad, de modo que el titular podrá adquirir la plena titularidad del usufructo primario».

O sea, que en cierto modo, y también ahora simplificando, puede considerarse como un usufructo sucesivo: si hemos dicho que el derecho de C, titular de un usufructo constituido sobre un usufructo primario, absorbe las facultades de goce que correspondían al titular de este —al causante—, cuando fallezca C, «su» nudo propietario consolidará el pleno dominio... de ese mismo derecho de usufructo primario.

- El supuesto de hecho se complica cuando es, asimismo, objeto de la sucesión hereditaria una finca que pertenecía al causante en nuda propiedad. En relación con esta segunda finca, los derechos de esos sucesores, C —usufructuario— y D —nudo propietario—, serán:

c) Usufructo sobre nuda propiedad.

Es lo que adquiere C. El usufructo sobre la nuda propiedad supone, en definitiva, la constitución de un usufructo sucesivo al existente.

Dice la DGRN que el contenido económico del derecho es la posibilidad de que el usufructuario sucesivo pueda llegar a disfrutar el bien afectado una vez que se extinga el usufructo vigente, en cuyo caso se convertirá en un usufructo pleno, *«estableciéndose, en consecuencia —como ya tiene dicho esta Dirección General (Resolución de 12 de septiembre de 2001)—, un usufructo sucesivo, admitido por el Código Civil, y cuya inscribibilidad no ofrece la menor duda en nuestra legislación hipotecaria»*, pues, *«lo contrario supondría, injustificadamente, demorar la inscripción del usufructo que ahora se adjudica hasta el momento en que se produzca la expresada consolidación (con la nuda propiedad, por extinción del primitivo usufructo)»* —RDGRN de 24 de noviembre de 2004.

d) Nuda propiedad sobre nuda propiedad.

Es, correspectivamente, lo que adquiere D. Dice la DGRN que se trata de la titularidad expectante a la

consolidación del pleno dominio tras la extinción de los dos gravámenes usufructuarios.

Es decir, que habiendo dos usufructos sucesivos, cuando se extinga el primero, el nudo propietario de la nuda propiedad «sube de categoría», convirtiéndose en nudo propietario de la finca. Y consolidará el pleno dominio cuando se extinga el segundo usufructo.

5. CONFLICTO DE INTERESES Y AUTOCONTRATACIÓN

En el supuesto de hecho tratado por la **RDGRN de 5 de julio de 2011**, comparece ante el Notario para constituir una sociedad una sola persona, como administrador único de dos sociedades que van a ser los socios de la sociedad constituida.

En la **RDGRN de 7 de julio de 2011**, comparece una persona que actúa en su propio nombre como socio, representando, además, al otro socio, que es una sociedad, como administrador único.

El Registrador aprecia en ambos casos la existencia de una colisión de intereses existente que solo puede ser salvada a través del acuerdo de la Junta General de la o de las sociedades representadas —RRDGRN de 9 de mayo de 1978 y 14 de mayo de 1998—.

La DGRN, por el contrario, entiende que *«no es lo mismo contemplar la situación de autocontratación, o de doble o múltiple representación, cuando se trate de contratos onerosos con recíprocas obligaciones entre las partes, en los que, por su naturaleza, hay intereses contrapuestos, que cuando se trate de contratos asociativos, en los que concurren declaraciones convergentes para consecución de un fin común»*.

Por ello, para rechazar la inscripción en estos casos, *«deberá determinarse y concretarse dicho conflicto por parte del Registrador, sin que pueda deducirse automáticamente su existencia por el simple hecho de que ambos socios fundadores fueran personas jurídicas y hubieran sido representadas por la misma persona física»*.

En consecuencia, no basta con que exista una *posibilidad* de conflicto de intereses, sino que el Registrador deberá indicar, en su caso, en qué consiste el conflicto. Probablemente, uno de los supuestos en que

con mayor claridad resultaría apreciable el conflicto de intereses sería el de la constitución de sociedad —o aumento de capital— con aportaciones no dinerarias, cuando menos, en sociedades limitadas, en las que la valoración de dicha aportación no se sustenta en un informe de expertos y, por tanto, puede ser hecha por los socios, con la consecuencia de que la misma cuota de participación del socio aportante en el capital de la sociedad derivaría de la actuación del único compareciente.

No basta con que exista una posibilidad de conflicto de intereses. Es el Registrador el que deberá indicar, en su caso, en qué consiste dicho conflicto

En la **RDGRN de 13 de febrero de 2012**, se trata de un supuesto de prestatario e hipotecante representados por las mismas personas. Se otorga una escritura de préstamo hipotecario en que dos sociedades, A y B, son prestatarias con carácter solidario, en garantía de cuyo préstamo la sociedad A hipoteca una finca de su propiedad. Ambas sociedades, A y B, están representadas por los mismos administradores mancomunados.

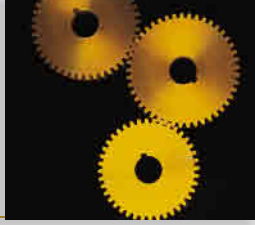
La Registradora suspende la inscripción, pues alega que hay conflicto de intereses y que, por lo tanto, la operación debe ser autorizada por las respectivas juntas generales o, cuando menos, por la de la sociedad hipotecante, y que si bien el Notario autorizante emite un juicio positivo de suficiencia sobre la representación alegada, no dice nada sobre el conflicto de intereses, por lo que la Registradora considera dicho juicio de suficiencia incongruente.

La DGRN considera que, efectivamente, estamos ante un supuesto de conflicto de intereses *«o situación asimilable a una autocontratación»*, porque *«no se asegura que en el negocio de garantía haya sido considerado exclusivamente lo más conveniente y beneficioso para el patrimonio gravado [...] como consecuencia de la transcendencia que en la concesión del préstamo y en la concreción de sus condiciones tiene la prestación de la garantía, así como la disminución patrimonial actual que, incluso antes de la eventual ejecución, representa la constitución de la garantía para el hipotecante»*.

Ciertamente, la garantía prestada por uno solo de los dos deudores, aunque sean estos solidarios, provoca el conflicto, por más que la existencia de un segundo deudor, junto con el hipotecante, pueda aparentar una situación más beneficiosa para este que la asunción individual de la deuda por parte del mismo, para lo que lógicamente sí tendría facultades bastantes. Quizá se vea más claro si imaginamos que la deuda se constituye no solo a efectos internos, sino también externos, como mancomunada: A y B son responsables frente al acreedor, cada uno de ellos por la mitad de la deuda. En un primer momento, parecería que si A puede hipotecar la finca si asume toda la deuda, más aún podrá hacerlo si solo asume la mitad, pero lo cierto es que, en relación con esa otra mitad, tendríamos claramente una hipoteca por una deuda ajena y, en definitiva, un conflicto de intereses, si el compareciente representa tanto a A como a B. Pues bien, en el caso de la deuda solidaria, es cierto que el representante de A podría hipotecar en garantía de una deuda de su representada, y que el hecho de que B resulte también deudora solidaria no parece perjudicar —sino quizá lo contrario— a A; pero esa misma solidaridad frente al acreedor hace que este pueda reclamar la deuda a B, a partir de cuyo momento A aparece como garante de una deuda que, sin perjuicio de la reclamación que luego pueda hacerle B a A por su cuota de responsabilidad interna, es una deuda ajena.

El tema fue ya resuelto en la RDGRN de 21 de junio de 2001, en la que la DGRN dice que, en un caso como el expuesto, *«se está poniendo en contacto ambos patrimonios desde el momento en que, en función de quién realice el pago o de a quién se lo reclame el acreedor, uno de los dos deudores se convertirá en acreedor del otro sin necesidad de que haya mediado por cualquiera de las dos partes ninguna nueva declaración de voluntad [...], siendo innegable el conflicto de intereses»*.

Y en cuanto al **juicio notarial de suficiencia**, la DGRN no lo considera correctamente emitido porque no hace referencia expresa a haberse salvado la autocontratación. Dice textualmente la DGRN que *«siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del Notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del dominus negotii»*.



La posición es distinta de la que se sostenía en la RDGRN de 28 de febrero de 2007, en que la DGRN considera que el Notario, al emitir el juicio de suficiencia, no necesita mencionar expresamente que en el poder se salva la autocontratación, sino que basta que dicho juicio sea coherente con el documento autorizado. Es cierto que el supuesto no es idéntico, porque en el poder puede estar ya incluida la facultad de autocontratar, y así entenderse si el Notario lo ha aceptado, pero, en cambio, en la representación orgánica, dice la DGRN, «*la legitimación del administrador de ambas sociedades no puede derivar únicamente de la escritura de su nombramiento reseñada [...] y del contenido legalmente predeterminado de su ámbito de actuación, sino que requiere, además, de un acto específico de autorización por parte de la Junta General*». Habrá que tener en cuenta dichas diferencias para —si no se tiene por costumbre hacerlo— reseñar, en caso de representante orgánico, cómo se ha salvado la autocontratación.

6. CONCURSO DE ACREEDORES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Varias resoluciones han tratado, a lo largo de los últimos meses, de las consecuencias de la declaración de concurso en relación con distintos actos respecto de los que se pretendía el acceso al Registro de la Propiedad. Un estudio de las mismas permite extraer una doctrina que entendemos de gran importancia, por cuanto altera, en ocasiones, la interpretación clásica de algunos de los principios hipotecarios básicos, y que sería sintetizable en los siguientes puntos:

- 1.º— Los efectos del concurso resultan del auto de declaración, que es **eficaz desde su fecha** y que **será ejecutivo aunque no sea firme** —art. 21.2 LCon.
- 2.º— La **publicidad registral** de la situación de concurso coloca al concursado en una situación semejante a la que deriva de la inscripción de resoluciones sobre incapacidad del art. 2.4 LH. En consecuencia:
 - a) La inscripción no tiene carácter constitutivo.
 - b) No tiene la naturaleza de una carga.
 - c) Al auto o al mandamiento judicial no les afectan el **principio de prio-**

ridad del art. 17 LH y el de **inoponibilidad** de lo no inscrito del art. 32 LH, que solo tienen efecto respecto de títulos traslativos o declarativos del dominio; por el contrario, se trata de documentos cuya consideración ofrece la posibilidad de realizar una calificación más adecuada a la legalidad a la vista de la **capacidad** de los otorgantes —art. 18 LH.

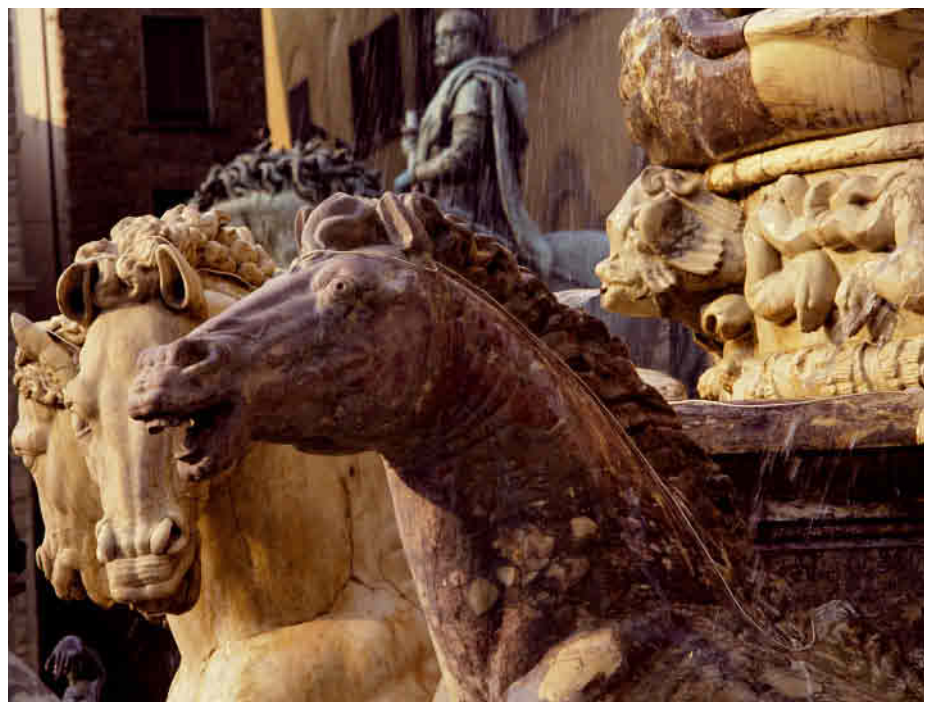
- d) La **fe pública registral** —art. 34 LH— no ampara las situaciones relativas a la capacidad de las personas.

3.º— Las limitaciones que derivan de la situación de concurso están vigentes al tiempo del otorgamiento de la escritura y determinan el carácter **anulable** de los actos del deudor que no se sujeten al régimen del art. 40 LCon.⁽¹⁾ y la **nulidad de pleno derecho** de las actuaciones de órganos judiciales o administrativos distintos del Juez del concurso, en los términos señalados en el art. 55.3 LCon.⁽²⁾ En consecuencia:

- a) El Registrador ha de tener en cuenta el mandamiento del que resulta la declaración de concurso, aunque haya sido presentado con posterioridad al documento a calificar.

- b) El Registrador puede y debe consultar el Registro Mercantil, más aún cuando los sistemas de «interoperabilidad registral» permiten conocer el contenido de dicho Registro por medios telemáticos. En este sentido, señala la DGRN:

- 1.— Que el límite derivado del art. 18 LH, que impide al Registrador utilizar datos conocidos extrarregistralmente, no alcanza a los datos que puedan ser conocidos por medios oficialmente establecidos.
- 2.— Que «*resulta absurdo concluir que, porque las partes o el funcionario que ha autorizado un documento no han consultado, al tiempo de otorgarlo, el Registro Mercantil, el Registrador de la Propiedad tiene que inscribir el título para el que su disponente estaba legalmente inhabilitado*».
- 3.— Que el **principio de rogación** registral es perfectamente compatible con el reconocimiento al Registrador de un principio de aportación de prueba. Así deriva de los principios de facilidad probatoria,



proporcionalidad y, en particular, los constitucionales de eficacia, legalidad y tutela del interés público.

La atribución al Registrador de la posibilidad de utilizar en la calificación datos conocidos extrarregistralmente pero por medios oficialmente establecidos supone, a nuestro entender, una interpretación como mínimo arriesgada del art. 18 LH, sobre todo si no se determina con precisión cuáles son tales medios

En este punto, cabe decir que la atribución al Registrador de la posibilidad de utilizar en la calificación datos conocidos extrarregistralmente pero por medios oficialmente establecidos supone, a nuestro entender, una interpretación como mínimo arriesgada del art. 18 LH, sobre todo si no se determina con precisión cuáles son tales medios. Por lo demás, siendo claro el llamamiento que se le hace al Notario, hay que preguntarse si esos sistemas de interoperabilidad registral de que habla la DGRN permiten al Registrador de la Propiedad un conocimiento «privilegiado» del contenido del Registro Mercantil. Salvo error u omisión, el conocimiento que el Registrador de la Propiedad puede tener de una determinada situación de concurso deriva:

- Del mandamiento que se le haya presentado para que lo haga constar, bien en el folio de la finca de determinado titular y en el Libro de Incapacitados, bien únicamente en este, si no hay fincas en ese Registro.
- De la comunicación que, según el art. 323.2 RRM, debe hacer el Registrador Mercantil a los registros de la propie-

dad cuando aquel practique una inscripción relativa a la situación concursal de un empresario individual, sociedad o entidad inscribible, «si los datos relativos a los bienes que obraran en las actuaciones y en el mandamiento fueran suficientes».

- De la gestión que haga el Registrador, bien solicitando información al Registro Mercantil (información que es la misma que puede obtener el Notario), bien a través del Registro Público de Resoluciones Concursales, cuya página web es <https://www.publicidadconcursal.es>.

4.º— Constando la existencia de un convenio aprobado, pero no de cuál sea su contenido, es necesaria su aportación al Registro no para su inscripción previa y separada o por la obligatoriedad de esta, sino para la comprobación de si se articularon medidas prohibitivas o limitativas de las facultades de administración o disposición, y, por tanto, para su constancia registral solo en el supuesto de que tales medidas prohibitivas o limitativas resultaran del convenio: en definitiva, para definir la «modalidad del asiento» a practicar a que hace referencia el párr. 6.º del art. 434 RH; en este caso, en relación con la constancia o no de las limitaciones a que se refiere el art. 137.2 LCon., en caso de que existieran, una vez calificado dicho convenio, sin que, de existir tales medidas, impidan la inscripción.

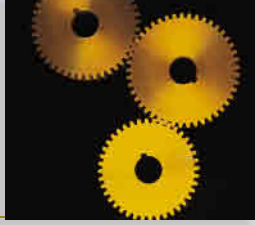
Recordemos que el convenio podrá establecer medidas prohibitivas o limitativas del ejercicio de las facultades de administración y disposición del deudor, que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad. La inscripción no impedirá el acceso al Registro de los actos contrarios, pero la acción de reintegración de la masa que en su caso se ejercite perjudicará a cualquier titular registral.

5.º— En el concreto ámbito de los créditos asegurados con hipoteca, la excepción a la competencia exclusiva y excluyente del Juez de lo mercantil se limita, según la nueva redacción del art. 56 LCon., a los supuestos en que se acredite, en el procedimiento de ejecución

hipotecaria, mediante testimonio de la resolución del Juez del concurso, que los bienes concernidos no están afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado.

Consecuencias concretas de todo lo anterior son, en cada uno de los casos resueltos por la DGRN:

- a) Que aun cuando la inscripción de hipoteca es constitutiva, la escritura autorizada antes de la declaración de concurso puede inscribirse, pues en dicho momento el titular no tiene limitadas sus facultades dispositivas —**RDGRN de 2 de noviembre de 2011**.
- b) Por los mismos motivos, una adjudicación hipotecaria de fecha anterior a la declaración de concurso, aun cuando falte la acreditación de que los bienes ejecutados no están afectos ni son necesarios para la actividad del deudor —declaración que, según el art. 56 LCon., corresponde al Juez del concurso—, puede inscribirse aun cuando al tiempo de presentarse en el Registro el decreto de adjudicación ya conste la inscripción de la declaración de concurso —**RDGRN de 4 de mayo de 2012**.
- c) Declarado el concurso, no es inscribible la hipoteca otorgada después, aunque se haya presentado antes que el mandamiento del auto —**RDGRN de 26 de enero de 2012**.
- d) No puede inscribirse una dación en pago otorgada por una sociedad concursada, aunque dicha situación concursal haya sido conocida por el Registrador por consulta al Registro Mercantil —**RDGRN de 16 de febrero de 2012**.
- e) No puede expedirse por parte del Registrador la certificación de dominio y cargas de una finca del concursado, solicitada en un expediente de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, en tanto no se ponga de manifiesto ante el Registrador un pronunciamiento expreso del Juez competente para conocer del concurso sobre el carácter del bien hipotecado del que resulte que el mismo no forma parte del negocio o no es imprescindible para la



continuidad de este —RDGRN de 12 de junio de 2012.

Esa misma regla es aplicable cuando la solicitud de la certificación es hecha por el Notario que tramita un procedimiento extrajudicial hipotecario —RDGRN de 20 de febrero de 2012—, y ello pese a que:

- 1.- Ha transcurrido un año desde la declaración de concurso, sin que conste haberse aprobado el convenio.
- 2.- No consta en el Registro que la finca esté afectada a la actividad mercantil del concursado.
- 3.- El nuevo art. 56 LCon. no entró en vigor hasta el 1 de enero de 2012. Su contenido, según dice la DGRN, constituía, sin embargo, ya antes, doctrina jurisprudencial —SSTS (Sala de Conflictos de Jurisdicción y de Competencia) de 22 de diciembre de 2006, 3 de julio de 2008 y 22 de junio de 2009.

6.º- No puede inscribirse una dación en pago otorgada por una sociedad en concurso, respecto de cuya situación conste la existencia del convenio, sin la presentación de dicho convenio no para su inscripción como requisito de tracto, pero sí para hacer constar en la inscripción de la dación en pago, si existieren, las limitaciones que recogiere el convenio —RRDGRN de 27 de febrero de 2012 y 18 de abril de 2012.

7. AUTOLIQUIDACIÓN EN CONSTITUCIÓN TELEMÁTICA DE SOCIEDADES

La RDGRN de 29 de octubre de 2011 trata, como lo hicieron antes las de 21 y 26 de junio y 14 de septiembre de 2011, de la necesidad o no de autoliquidar la escritura de constitución de la llamada *sociedad exprés*, esto es, la que se ajusta a lo previsto en el RDL 13/2010. La DGRN señala que «es competencia exclusiva del Estado la ordenación del Registro Mercantil y, por tanto, la determinación de los requisitos de acceso al mismo, por lo que la disposición adicional novena de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, en su redacción dada por la Ley 19/2009, de 23 de diciembre



—en la que se basa la nota de calificación—, no es de aplicación respecto de aquellos registros jurídicos, como el Registro Mercantil, que no son de la competencia de la Generalitat Valenciana». La DGRN sigue así el criterio que sentó en su Instrucción de 18 de mayo de 2011.

En la RDGRN de 18 de noviembre de 2011, se mantiene dicho criterio, a pesar de que el Registrador hace constar ahora la existencia de una comunicación remitida el 6 de junio de 2011 por la Directora General de Tributos de la Generalitat Valenciana al Decanato de los Registradores de la Comunidad Valenciana, de fecha 9 de junio del mismo año, que señala que la normativa aplicable en el ámbito de la Comunidad Valenciana no permite otro sistema de acreditación de la aplicación de una exención que el justificante expedido por la Administración Tributaria de la Generalitat, en el que conste la presentación del documento o la declaración del beneficio fiscal aplicable.

Y lo reitera en otras dos RRDGRN de 19 de diciembre de 2011.

Sin embargo, en la RDGRN de 26 de enero de 2012, planteada la cuestión en relación con una inscripción a practicar en el Registro Mercantil de La Rioja, cambia de criterio, y señala que, si bien es cierto lo antes argumentado —competencia estatal exclusiva en materia de ordenación del Registro Mercantil—, también lo es que las competencias de gestión y liquidación del impuesto de operaciones societarias corresponden a la Comunidad Autónoma —art. 54 TRLITP. Por tanto, «la Instrucción de este Centro Directivo de 18 de mayo de 2011 debe ser interpretada —y en esto debe ajustarse el Centro Directivo su doctrina— en el sentido de que la misma es, en este punto, aplicable cuando se trate de constitución de sociedades domiciliadas en territorios donde, en ejercicio de sus competencias en materia tributaria, no se hayan dictado normas o instrucciones en materia de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (que incluye la modalidad de operaciones societarias) con relación al modo de acreditación del pago o la exención del impuesto en la constitución de sociedades, lo que no ocurre en este caso concreto con la Comunidad Autónoma de La Rioja, que ha

realizado, a través de su Dirección General de Tributos, la comunicación de 1 de julio de 2011, en que la Registradora basa la nota de calificación».

La constitución de sociedades deberá en todo caso presentarse a liquidación como único modo de acreditar la exención del ITP y AJD en orden a la inscripción en el Registro Mercantil

No obstante, la Comunidad Autónoma de La Rioja había presentado ante el **Tribunal Superior de Justicia de Madrid** un recurso contencioso-administrativo contra la Instrucción de la DGRN de 18 de mayo de 2011, recurso que fue estimado mediante la **STSJM de 6 de junio de 2012**, en la cual se declara la nulidad del apdo. 10.º de dicha Instrucción, «al excluir el apartado Décimo de la Instrucción la presentación de la declaración de exención del impuesto como requisito previo para la inscripción de las operaciones a las que se refiere el art. 45, apartado I, párrafo b), inciso 11 del Real Decreto Legislativo 1/93, de 24 de septiembre, en la redacción dada por el Real Decreto-Ley 13/10, sin que se haya modificado su art. 54.1, se está extralimitando en sus funciones de interpretación del art. 86.1 del Reglamento del Registro Mercantil, introduciendo, de facto, una novación del ordenamiento jurídico que contraviene la dicción literal del expresado art. 54.1 del Texto Refundido del Impuesto (que pudo y no fue modificado por el Real Decreto-Ley 13/10), y para lo que, obviamente, carece de competencias la Dirección General, incurriendo el apartado Décimo cuestionado en una clara nulidad de pleno derecho (art. 61.2 Ley 30/92)».

Con lo cual las consecuencias de la STSJM van más lejos que el cambio de criterio de la DGRN, dado que la nulidad de la Instrucción, en este punto, implica que la misma no es aplicable en ningún caso, ni siquiera, como dice la DGRN, «cuando se trate de constitución de sociedades domiciliadas en territorios donde, en ejercicio de sus competencias en materia tributaria, no se hayan dictado normas o instrucciones en materia de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (que incluye la modalidad de operaciones societarias) con relación al modo de acreditación del pago o la exención del impuesto en la

constitución de sociedades». De este modo, la constitución de sociedades deberá en todo caso presentarse a liquidación como único modo de acreditar la exención del impuesto en orden a la inscripción en el Registro Mercantil.

8. URBANISMO, ESCRITURA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

8.1. Obras Nuevas

La DGRN ha tenido ya oportunidad de pronunciarse en relación con determinados supuestos afectados por la reforma introducida por el RD 8/2011, de 1 de julio, en el art. 20 del TRLS. Y ello tanto con relación a las declaraciones de obra nueva «nueva» —valga la redundancia— como a las declaraciones de obra preexistente, o «vieja».

A) Declaración de obra nueva

El art. 20 LS dispone ahora, en sus n.º 1 y 2:

1.—Para autorizar escrituras de declaración de **obra nueva en construcción**, los **notarios** exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de **obra nueva terminada**, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de esta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:

a) El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de esta a sus usuarios.

b) El otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia

energética tal y como se demandan por la normativa vigente.

2.—Para practicar las correspondientes **inscripciones** de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.

Es decir, que si hasta la modificación practicada se exigía:

— Para las escrituras de **obra nueva en construcción**:

- a) Licencia.
- b) Certificación descriptiva.

— Y para las de **obra nueva terminada**, además:

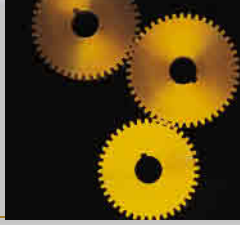
- c) Certificación final de obras.
- d) Documentación a entregar al usuario —seguro decenal y Libro del Edificio, según Resolución-Circular de la DGRN de 26 de julio de 2007, interpretando el art. 19 de la Ley 8/2007, de 27 de mayo, de suelo.

— A partir de ahora, se le añaden, para dichas escrituras de **obra nueva terminada**:

- e) Autorización acreditativa de las condiciones necesarias para su destino.
- f) ¿Autorización? acreditativa del cumplimiento de los «requisitos de eficiencia energética».

Las dudas que con relación a dichos nuevos requisitos surgían a raíz de la reforma han sido ya tratadas por la DGRN en algunas resoluciones.

Así, en la **RDGRN de 21 de enero de 2012**, que tiene por objeto una declaración de obra nueva hecha por un autopromotor individual de única vivienda para uso propio, la DGRN declara que, cuando el art. 20 LS exige que se acredite el «otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, está haciendo referencia a la **licencia de primera ocupación**», aunque el documento pueda adoptar otra denominación, según la respectiva normativa autonómica. Añadiendo que tal exigencia está condicionada a que dicha normativa «establezca que está



sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación», por cuanto, como dejó claro la STC de 20 de marzo de 1997, corresponde a las comunidades autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, y al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia, para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro.

En el mismo sentido que la anterior, la **RDGRN de 19 de mayo de 2012** señala que «debe, según lo antes afirmado, entenderse de aplicación lo previsto en el artículo 20 de la Ley de Suelo, según la redacción prevista por el artículo 24 del Real Decreto-Ley 8/2011, **dado que la escritura calificada fue otorgada con posterioridad a la entrada en vigor de dicha norma**. Por tanto, la inscripción de la obra terminada exigirá el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente».

En relación con los requisitos de **eficiencia energética**, la RDGRN de 21 de enero dice que la norma hace referencia al RD 47/2007, de 19 de enero, a falta de regulación de la materia, en su caso, en la normativa autonómica. Cuando poníamos entre interrogantes la palabra *autorización* al señalar las nuevas exigencias impuestas por el art. 20 LS, lo hacíamos por la poca claridad de la norma, que parece hablar de «*autorizaciones administrativas necesarias para garantizar [...] los requisitos de eficiencia energética*».

Al hacer ahora la DGRN referencia expresa al RD 47/2007, y dada la regulación contenida en este, habrá que entender que el documento exigible es el certificado de eficiencia energética (CEF)⁽³⁾.

Concluye diciendo la DGRN que la circunstancia de tratarse de un autopromotor individual de única vivienda para uso propio no permite extender a dichos requisitos, impuestos por el Derecho Administrativo Urbanístico, de orden público, la dispensa concedida respecto al Libro del Edificio.

Por tanto, y aunque en los supuestos de autopromotor, como es el caso de esta

Resolución, la DGRN venía entendiendo no exigible el Libro del Edificio —entre otras, RDGRN de 10 de diciembre de 2008—, ello no da a entender que, en estos mismos supuestos, tampoco cabe exigir la licencia de primera ocupación o el CEF. Ahora bien, según el art. 7.5 del RD 47/2007, el CEF se incorporará al Libro del Edificio. Ello significa que, acreditada la existencia del Libro, debe entenderse también la del CEF, y que, en caso de autopromotor, habrá que pasar a exigir bien el Libro del Edificio, bien exclusivamente el CEF.

Según el art. 7.5 del RD 47/2007, el CEF se incorporará al Libro del Edificio. Ello significa que, acreditada la existencia del Libro, debe entenderse también la del CEF, y que, en caso de autopromotor, habrá que pasar a exigir bien el Libro del Edificio, bien exclusivamente el CEF

Mucho más discutible resulta, en cambio, y a nuestro juicio, el contenido de la **RDGRN de 1 de marzo de 2012**. En la misma, se trata de una edificación declarada en construcción en 1999 y terminada el año siguiente. Autorizándose en septiembre de 2011 el acta de fin de obras con la incorporación de la documentación que así lo acredita, la DGRN resuelve que, dada la fecha del acta y de su presentación en el Registro de la Propiedad, es aplicable lo dispuesto en el art. 20.1 LS en su redacción posterior a julio de 2011. Dice concretamente:

En materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el Registrador debe basar su calificación no solo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. Son, en consecuencia, las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de reforma del régimen urbanístico, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, Texto Refundido de dicha Ley, aprobado por

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) las que serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior.

En consecuencia, declara exigible la licencia de primera ocupación prevista en la legislación autonómica —en este caso, la balear—, pero no lo es, en cambio, la cédula de habitabilidad que demanda el Registrador, a la que no se refiere el art. 20 LS. Sin embargo, dado que «*transcurrido el período de tiempo por el que la Administración puede instar el restablecimiento de la legalidad urbanística, podría llevarse a cabo la inscripción de la obra nueva terminada acreditando la antigüedad de la construcción y siempre que no resulte del Registro la incoación de expediente de disciplina urbanística [...], resultaría desproporcionada y carente de justificación la exigencia ahora de la licencia de ocupación*», lo que permite la inscripción por esta vía, ya que, efectivamente, no consta en el Registro expediente de infracción urbanística.

B) Declaración de obra preexistente

La reforma del art. 20 LS introdujo, en relación con esta materia, el siguiente esquema, recogido en su n.º 4:

a) *Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.*

b) *El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda toda o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo*

mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido.

c) Los registradores de la propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.

En el supuesto de la **RDGRN de 14 de noviembre de 2011**, sin embargo, no había entrado en vigor todavía esta norma, por lo que resulta aplicable el art. 52 del RD 1093/97, cuyo contenido se limita a exigir que se acredite, en la forma que señala, la fecha de construcción anterior al plazo previsto para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, y que no conste en el Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca.

Tratándose de suelo rústico, no obstante, la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística no prescribe, si se trata de terrenos especialmente protegidos. Por lo tanto, la inscripción solo es posible si la construcción no se levanta en terrenos protegidos, o bien si la misma tiene una antigüedad anterior a la fecha en que en-

tró en vigor la norma de imprescriptibilidad en dichos terrenos. No acreditándose suficientemente esta última circunstancia, la Registradora exige que se le acredite que la construcción no se levanta sobre espacio protegido.

La DGRN revoca el defecto, pero solo por la forma en que está formulado:

El posible defecto hubiese sido la necesidad de que se acredite con mayor exactitud la fecha de la edificación, con la precisa descripción que se pretende inscribir, a efectos de determinar la legislación aplicable, y solo en el supuesto de que lo fuera con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, calificar la escritura en los términos que se ha realizado.

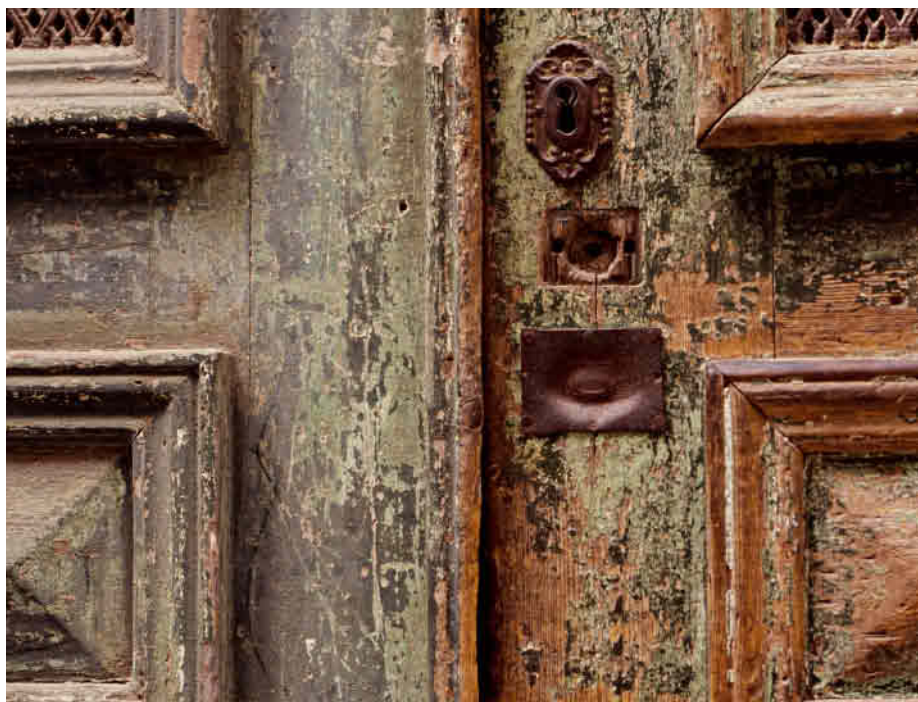
La Resolución recuerda, en todo caso, la necesidad de tener en cuenta la norma de imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se trata de suelo rústico sujeto a un régimen de especial protección. En Cataluña, el art. 13.1 del Decreto 328/1992, de 14 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Espacios de Interés Natural, dispone que «en los espacios delimitados por el Plan, se aplica de una manera preventiva el régimen del suelo fijado por los artículos 127 y 128.1 del Texto Refundido de la legislación urbanística vigente en Cataluña (Decreto

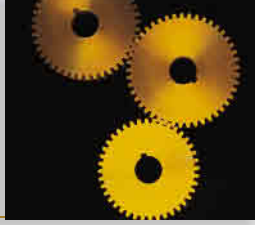
Legislativo 1/1990, de 12 de julio)», artículos que regulan las limitaciones aplicables al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable. Esta remisión llevó al TSJC a sentenciar, el 30 de septiembre de 2010, que a dichos espacios «se les aplica la norma del artículo 260.1 del Decreto Legislativo 1/1990, del Texto Refundido de la legislación vigente (en el supuesto de autos) en materia de urbanismo en Cataluña, que establece la nulidad de pleno derecho de “los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el art. 247 de esta Ley que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados por el planeamiento como zonas verdes o espacios libres” —en el mismo sentido, el artículo 202.1.a) de la Ley 2/2002, de urbanismo—, y los sujeta “al régimen previsto en el art. 256 cuando se hubieren consumado, **sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo**” (en el mismo sentido, el artículo 219.6 de la Ley 2/2002, de urbanismo, que establece que, en los supuestos del artículo 202.1, la acción administrativa de restauración de la legalidad urbanística no tiene limitación de plazo)»⁽⁴⁾.

La Resolución recuerda, en todo caso, la necesidad de tener en cuenta la norma de imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se trata de suelo rústico sujeto a un régimen de especial protección

En el supuesto de hecho de la **RDGRN de 17 de enero de 2012**, ya ha entrado en vigor la reforma del art. 20 LS operada por el RDL 8/2011, en interpretación de la cual la DGRN entiende, ante la calificación registral, que la inscripción de la obra antigua no requiere la presentación previa del acto administrativo de declaración de «fuera de ordenación», bastando con la notificación posterior al Ayuntamiento para que este proceda a continuación y, en su caso, a promover la constancia registral de la posible situación de fuera de ordenación y de su contenido. Y pretende, como es lógico, ser clara en su doctrina, pero no acaba de serlo, si se analizan sus argumentos:

1.- Existe una contradicción entre el párr. a) y el párr. b) que debe resolverse. Dice la DGRN que «resulta contradicto-





rio admitir que la fecha de terminación de la construcción pueda acreditarse no solo por certificación del Ayuntamiento, sino también por certificación de técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral, e inmediatamente después exigir que se aporte con carácter previo el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación».

2.- **Añade que si se exige el párr. b) como previo a la inscripción, resultarían superfluos el párr. a) comprobaciones anteriores y el párr. c) notificación posterior**, que, por sí sola, ya constituye suficiente garantía para terceros.

3.- **Que la construcción puede no encontrarse fuera de ordenación.**

Y aquí es donde surgen algunas dudas.

El concepto de edificación «fuera de ordenación» hace referencia a aquella que, existiendo al tiempo de aprobarse un instrumento de planeamiento, resultase disconforme con el mismo. A estas construcciones se les aplica, con carácter general, un régimen de limitaciones en las obras a realizar en las mismas, que se concretan en las de mera reparación y conservación⁽⁵⁾.

Dicho régimen ha sido considerado en ocasiones por parte del Tribunal Supremo como extensible a todos aquellos casos de obras no legalizables por resultar realizadas con infracción de la normativa urbanística, pero respecto de las cuales ha caducado la acción de restablecimiento de la misma. Equiparación que ha adquirido carácter normativo en Andalucía a través de las modificaciones introducidas por la Ley 2/2012, de 30 de enero, en el art. 34.1, letra b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía⁽⁶⁾, y por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, en el art. 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística⁽⁷⁾, de 16 de marzo de 2010, que regula los efectos en el orden notarial y registral.

El supuesto no es necesariamente el mismo: «fuera de ordenación» sería la construcción incompatible con el planeamiento actual, pero a lo mejor ajustada al anterior; «asimilada» a esta —en orden a sus efectos— sería la construcción incompatible inicialmente con el

planeamiento, pero respecto de la cual ha caducado la acción de restablecimiento.

Sin embargo, la argumentación de la DGRN no resulta clara cuando habla de «las construcciones que, siendo lícitas, por no contravenir inicial ni posteriormente la ordenación urbanística, no están fuera de ordenación», para decir que las mismas «pueden acceder al Registro de esta forma indirecta, sin que se exprese que están fuera de ordenación». Porque parece vincular de este modo la calificación de fuera de ordenación a que la obra sea ilícita, cuando realmente la obra puede haberse ejecutado con licencia conforme a la normativa aplicable y quedar fuera de ordenación como consecuencia de una posterior modificación del planeamiento, sin que la referencia a dicha *ilicitud posterior* despeje las dudas.

A mi juicio —y creo que es también lo que quería decir la DGRN, dado el contenido de la RDGRN de 5 de julio—, la norma del art. 20.4 LS regula la forma de inscripción de TODAS las obras nuevas preexistentes cuando ha prescrito la acción de restablecimiento

Como tampoco parece clara cuando dice que «con ello se posibilita la manifestación contenida en la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de permitir el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquellos respecto de los cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes». Porque así no solo parece restringirse a las construcciones que están fuera de ordenación el acceso al Registro con arreglo a esta norma —cuando hemos visto que la misma Resolución señala su aplicabilidad a las que no lo están—, sino que se utiliza el concepto de fuera de ordenación para definir no los edificios que están en dicha situación, sino los que el Tribunal Supremo o la legislación andaluza califican como «asimilados» a los de fuera de ordenación.

A mi juicio —y creo que es también lo que quería decir la DGRN, dado el contenido de la RDGRN de 5 de julio, que se comenta más adelante—, la norma del art. 20.4 LS regula la forma de inscripción de TODAS las obras nuevas preexistentes cuando ha prescrito la acción de restablecimiento. Por tanto:

- a) Estén o no fuera de ordenación —distinción que únicamente puede hacerse si desde que se construyeron ha habido una modificación del planeamiento.
- b) Estén o no «asimiladas» a las de fuera de ordenación —lo cual es independiente de que haya habido o no tal modificación, pues es un concepto que se aplica (bien porque así lo dice expresamente la normativa urbanística, caso de Andalucía, bien porque resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo) a las construcciones hechas sin licencia, no legalizables por ser contrarias al planeamiento, pero respecto de las que ya no cabe ejercitar la acción de demolición.

Pero, visto el tenor de esta Resolución, no carecen de fundamento algunas de las críticas que la misma ha recibido y que se basan, en esencia, en que la regulación, al determinar su aplicabilidad al caso de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», se refiere únicamente a los supuestos «asimilados a fuera de ordenación», lo que restringiría de modo importante el ámbito de supuestos a los que sería aplicable esta vía de acceso al Registro.

Y hay que decir que esta es la interpretación que parece haber hecho el legislador andaluz, que en el reciente y antes citado Decreto 2/2012, de 10 de enero, sobre edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, modifica el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística, señalando este ahora, en su añadida disp. adic. 3.ª, que «en caso de que una edificación declarada en situación de asimilada al régimen de fuera de ordenación

hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, sin mención expresa de las condiciones derivadas de este régimen, la Administración competente deberá instar dicha constancia en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral correspondiente». Con lo cual da a entender que, desde la entrada en vigor del RDL 8/2011, no cabría inscripción sin mención expresa del régimen de asimilación a fuera de ordenación⁽⁸⁾.

Pues bien, la **RDGRN de 5 de marzo de 2012** se refiere precisamente a un supuesto de declaración de obra preexistente en Andalucía, y se dicta vigente ya la señalada normativa autonómica, que no lo estaba, sin embargo, al tiempo de otorgarse la escritura y presentarse en el Registro, circunstancia que la DGRN tiene en cuenta como argumento de estimación del recurso ante la calificación que exigía la Resolución a que dicha normativa se refiere. En todo caso, la DGRN —y pese a la suficiencia del argumento anterior— entra en el fondo, y vuelve a indicar que el art. 20.4 LS engloba más supuestos que aquellos a los que se refiere la normativa andaluza, que se concreta a los asimilados a fuera de ordenación, a los que se restringe la exigencia impuesta por la misma⁽⁹⁾.

La cuestión es vuelta a tratar en la **RDGRN de 5 de julio de 2012**, en que se reproduce el supuesto de la de 1 de marzo: declarada la obra nueva en construcción en 1999, en marzo de 2012 se otorga acta acreditativa de final de obras, incorporando certificado referido al año 2003; la DGRN señala la procedencia de la inscripción en base al n.º 4 del art. 20 LS, indicando que el mismo «*ha de entenderse de aplicación a todas las edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad y respecto de las cuales no proceda la adopción de medidas que puedan implicar su demolición, y ello tanto si la obra se construyó con licencia como si lo fue sin licencia, y tanto si la obra nunca tuvo acceso al Registro con anterioridad a su terminación como si fue declarada en construcción en un momento anterior a la declaración de su terminación*». Y, además, es interesante el argumento, sobre el que más adelante volveremos: «*La preferencia que da el legislador a la necesidad de evitar la discordancia entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral, consolidada o no, susceptible de demolición, que impone su inscripción no obstante la falta de justificación de requisitos*

de adecuación a la legalidad urbanística que, de no haberse producido tal consolidación por antigüedad, sí serían exigibles».

8.2. Segregaciones

Dos resoluciones, relativas a sendas escrituras de segregación, insisten en un tema de relevancia: la fecha a tener en cuenta en orden a los requisitos exigibles para el acceso al Registro de la Propiedad de determinados actos. En la **RDGRN de 24 de enero de 2012**, se trata de una escritura de segregación autorizada en 1996, en la que no se justifica la concesión de licencia, alegando el recurrente que dicha escritura se limita a documentar formalmente un acto efectuado tiempo atrás, circunstancia esta que, sin embargo, no resulta debidamente acreditada.

La DGRN da la razón al Registrador, que solicita la licencia de segregación, y añade dos consideraciones de interés: «*Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. resoluciones citadas en el «Vistos»), el acto jurídico de la segregación ha de entenderse existente desde que el mismo se documente en escritura pública, siendo aplicable la legislación vigente en dicho otorgamiento*».

Este criterio, sin embargo, no es coincidente con el que sustenta la propia DGRN tan solo tres días después, en la **RDGRN de 27 de enero de 2012**, relativa a una escritura de segregación de finca rústica autorizada en 1984, respecto de la cual el Registrador aduce que vulnera la Unidad Mínima de Cultivo establecida por la Ley 19/1995.

La DGRN se introduce en el tema de la aplicación temporal de las normas para acabar dando por bueno el defecto planteado por el Registrador. Cita para ello distintas sentencias del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, entre ellas, la STC de 16 de julio de 1987, que señala que «*la prohibición de la retroactividad solo es aplicable a los derechos consolidados, asumidos e integrados en el patrimonio del sujeto, y no a los pendientes, futuros y condicionados o a las expectativas*». Parece entender que la escritura no consolidó ni integró en el patrimonio del otorgante su derecho a la segregación practicada. Añade la DGRN que, por lo demás, en la jurisprudencia «*no se menciona nada sobre irretroactividad de doctrina, y menos aún de la dictada en resoluciones de este Centro Directivo*», aludiendo expresamente a las

RRDGRN de 19 de noviembre de 2004 y 3 de junio de 2011, según las cuales «*el principio de irretroactividad de las normas (artículo 2.3 del Código Civil), a falta de una disposición en contrario que no se invoca, impide aplicar a un acto que consta fehacientemente (artículo 1218 del Código Civil) que ha tenido lugar en el año [...] una normativa incorporada al ordenamiento jurídico años después, por lo que ha de estarse a la normativa entonces vigente que estaba integrada*».

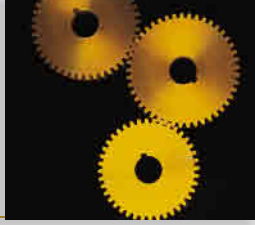
En base a todo lo cual, ya que para la DGRN la segregación es un acto puramente registral, acaba concluyendo que el Registrador debe calificar el cumplimiento de los requisitos y autorizaciones exigibles en el momento de la presentación en el Registro.

Debo confesar mi preocupación por el contenido de esta doctrina y por el vaivén en los criterios del Centro Directivo en una materia en que los cambios legislativos son también más frecuentes quizá de lo que sería deseable

Debo confesar mis limitaciones para entender esta doctrina y mi preocupación por su contenido y por el vaivén en los criterios del Centro Directivo en una materia en que los cambios legislativos son también más frecuentes quizá de lo que sería deseable. Basta comparar lo dicho en la RDGRN de 24 de enero —y en las resoluciones que en la misma se citan, como también las que se citan y transcriben en la de 27 de enero— con lo que se dice en la propia RDGRN de 27 de enero, o en las antes vistas, respecto de declaración de obra nueva, de 17 y 21 de enero, todas de este año.

La cuestión es demasiado importante como para hacer un análisis apresurado, que excede, además, del propósito de estos comentarios. Diré tan solo que, en la última Resolución citada, de 21 de enero, sobre licencia de primera ocupación, la DGRN dispone:

1.— Que para su **documentación pública** ha de acudirse a la normativa vigente en el momento del otorgamiento, con independencia de la fecha de la edificación.



2.— Que para determinar los **requisitos de inscripción** se atenderá al momento en el que el título se presente, con independencia de cuándo se otorgó.

Podríamos discutir y no acabar sobre si la segregación es o no un acto puramente registral —RDGRN de 27 de enero— o si ha de entenderse producido desde el otorgamiento de la escritura pública —RDGRN de 24 de enero. O incluso si, como dice el Notario en el supuesto de esta Resolución, puede ser un acto materialmente existente con anterioridad, al que la escritura da la forma necesaria para su acceso al Registro. Pero lo que en principio resulta lógico entender es que, cuando el vehículo para ese acceso es la escritura pública, es en el momento de su autorización cuando deben cumplirse los requisitos exigibles para la inscripción, aunque dicha escritura se presente al Registro posteriormente. Cualquier interpretación en contra resulta atentatoria a la seguridad jurídica que se trata de potenciar.

Por otro lado, tal y como proclama la misma Sentencia del TC que se cita en la RDGRN de 27 de enero, cuando se trata de «derechos consolidados, asumidos e integrados en el patrimonio del sujeto, no cabe la retroactividad de las normas», y si en el caso de la segregación el supuesto puede admitir dudas, no habría de ofrecerlas el de la declaración de obra nueva, para cuya escrituración e inscripción no es congruente exigir otros requisitos que los vigentes en la fecha en que se produjo dicha consolidación o integración patrimonial. El argumento utilizado por la propia DGRN en la RDGRN de 5 de julio antes comentada —«la preferencia que da el legislador a la necesidad de evitar la discordancia entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral, consolidada o no, susceptible de demolición»— podría incluso permitir llegar a la misma conclusión a que llega la DGRN en aquellos otros casos en que, pese a no tratarse del supuesto del art. 20.4 LS —las que hemos llamado *obras preexistentes*—, la documentación que se reclama —v. gr. licencia de primera ocupación— no solo no resultaba exigible para formalizar la escritura al tiempo en que se realizó la obra, sino que su sola ausencia en ningún caso la convierte en susceptible de demolición.

9. MERCANTIL

9.1. Aumento de capital mediante compensación de créditos en sociedad limitada

La **RDGRN de 19 de enero de 2012** declara no inscribible un aumento de capital de una sociedad limitada por compensación de créditos, constando en el informe de los administradores «*que dicho crédito deriva de los varios préstamos societarios realizados en los años 2008, 2009 y 2010, totalmente líquidos y exigibles y que, a efectos prácticos, se refunden contablemente en uno solo, con la fecha de este informe*».

La DGRN considera no cumplidos los requisitos que en orden a la debida identificación de los créditos imponen el art. 301 LSC y, para las sociedades de responsabilidad limitada, el art. 199 RRM. Este último impone la expresión del nombre del acreedor, la fecha en que fue contraído el crédito, la declaración de su liquidez y exigibilidad y la declaración de puesta a disposición de los socios del informe correspondiente de los administradores. Para la DGRN queda descartado, por una parte, «*por notoriamente indeterminada, la posibilidad de que la referencia tan solo a los años en que se realizaron los préstamos pueda ser tenida por fecha cierta del crédito que se compensa*», y por otra, que dicha necesaria determinación resulte de la mera mención a que «*los créditos a compensar "a efectos prácticos, se refunden contablemente en uno solo, con la fecha de este informe"*», puesto que de dicha mención no resulta el necesario *animus novandi*. Para la DGRN, «*la novación de los créditos y su refundición en uno solo —que tendría la fecha del informe— exigiría que constara en la escritura expresamente la voluntad novatoria, que no se puede deducir de la mera manifestación recogida en el informe que es a efectos limitados contables*». Por tanto, de constar expresamente esa voluntad novatoria de ambas partes —sociedad acreedora y socio deudor—, habría que entender que el requisito indicado habría quedado suficientemente cumplido.

Por otro lado, en la **RDGRN de 4 de febrero de 2012**, se señala que el art. 304 LSC es aplicable tanto a las sociedades anónimas como a las limitadas. Según dicho artículo:

1.—*En los aumentos de capital social con emisión de nuevas participaciones*

sociales o de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, con cargo a aportaciones dinerarias, cada socio tendrá derecho a asumir un número de participaciones sociales o de suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posea.

2.—*No habrá lugar al derecho de preferencia cuando el aumento del capital se deba a la absorción de otra sociedad o de todo o parte del patrimonio escindido de otra sociedad o a la conversión de obligaciones en acciones.*

Esta era ya la regla para las sociedades anónimas en el antiguo art. 158 LSA, que incluía expresamente esa referencia a las aportaciones dinerarias que no aparecía, en cambio, en su equivalente de la LSRL, art. 75. El Registrador entiende que esa distinción subsiste, dado el alcance limitado que debe tener un texto refundido, y, en consecuencia, que en el aumento por compensación de créditos en sociedad limitada ha de respetarse el derecho de asunción preferente. La DGRN resuelve lo contrario, y, en consecuencia, que ahora, y con independencia de la forma social, debe entenderse limitado ese derecho a los supuestos de aumento de capital con aportaciones dinerarias.

9.2. Constancia de la web de la sociedad en el registro mercantil

En el supuesto a que se refiere la **RDGRN de 9 de febrero de 2012**, se pretende hacer constar en el Registro Mercantil, mediante decisión y certificación del órgano de administración de una sociedad, la página web de la misma, «*a los efectos de lo dispuesto en el artículo 173.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010 y de la Instrucción de este Centro Directivo de 27 de mayo de 2011*». Los Estatutos de dicha sociedad establecen que: «*La Junta General será convocada por los administradores, o liquidadores, en su caso, mediante comunicación individual y escrita del anuncio a todos los socios en el domicilio que conste en el libro registro, por correo certificado, con acuse de recibo*».

En la certificación presentada, la firma del administrador aparece legitimada en fecha 2 de agosto de 2011. No regía, por tanto, el art. 11 bis LSC, añadido por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, que tenía una *vacatio legis* de dos meses. De lo contrario, la pretensión habría sido rechazada



sin necesidad de buscar otro argumento que el texto de dicha norma, según la cual «la creación de una página web corporativa deberá acordarse por la Junta General de la sociedad».

Por ello, la DGRN se ve obligada a atender a lo dispuesto sobre esta materia en el art. 173 LSC a que alude la certificación presentada, y que hace referencia, como bien sabemos, a la forma de convocatoria de la Junta General. Teniendo en cuenta que dicho artículo ha sufrido diversas modificaciones desde su redacción inicial, la DGRN

analiza las sucesivas redacciones, planteándose —aquí sí— «la cuestión de determinar la norma que le es aplicable al supuesto de hecho objeto del presente recurso». Pero, afortunadamente, concluye que «en el presente caso, no resulta preciso prejuzgar sobre el ámbito de aplicación temporal de las citadas disposiciones, pues la aplicación de la norma en sus dos redacciones sucesivas conduce al mismo resultado». Lo importante, en todo caso, es la conclusión a que llega, según la cual el sistema de convocatoria previsto en el caso concreto por los Estatutos sociales está plenamente de acuerdo con la nueva norma y, por tanto, si se pretende modificarlo, es preciso el acuerdo de la Junta General conforme a la regla general del art. 160 LSC. Y sin que ello resulte contradictorio con la Instrucción de la propia DGRN de 18 de mayo de 2011, aclarada por otra de 27 del mismo mes, la cual «no pretendió alterar el contenido de los Estatutos de las sociedades limitadas que tuvieran establecida una forma de convocatoria de su Junta por alguno de los medios permitidos por el citado precepto (173 LSC), sino simplemente posibilitar a las sociedades anónimas, o limitadas sin regulación estatutaria de forma de convocatoria, que pudieran sustituir con seguridad para los socios la publicación en un diario (cfr. artículo 173 de la Ley de Sociedades de Capital, en la redacción dada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, derogado) por la publicación en la web de la sociedad».

10. ACTA NOTARIAL DE NOTIFICACIÓN

En un caso de notificación notarial de su cese al antiguo administrador, efectuada por correo certificado con acuse de recibo, a efectos de lo previsto en el art. 111 RRM, el Registrador —y con él, la DGRN, en la **RD-GRN de 30 de enero de 2012**— considera que lo previsto en dicho artículo no ha sido debidamente cumplido, dado que la carta fue devuelta con el acuse de recibo, haciéndose constar en el mismo que no fue entregada por hallarse ausente el destinatario. Dice la DGRN que, a la vista de dicha circunstancia, la doctrina constitucional de la tutela efectiva exigía que se practicara la notificación presencial prevista en el art. 202 RN.

No sé si la DGRN tiene razón al entender que la tutela efectiva del destinatario no queda suficientemente protegida en un supuesto como el examinado. Pero sí creo que no es al administrado que utiliza un

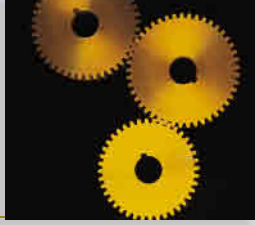
procedimiento estrictamente ajustado a la legalidad, ni al Notario que interviene en el mismo, a quienes debe dirigir esa observación. El art. 111 RRM es claro al decir que: «La notificación quedará cumplimentada y se tendrá por hecha en cualquiera de las formas expresadas en el artículo 202 del Reglamento Notarial», y el art. 202 RN, al indicar que: «El Notario, discrecionalmente, y siempre que de una norma legal no resulte lo contrario, podrá efectuar las notificaciones y los requerimientos enviando al destinatario la cédula, copia o carta por correo certificado con aviso de recibo».

Según la conclusión a la que se llega, el sistema de convocatoria previsto en el caso concreto por los Estatutos sociales está plenamente de acuerdo con la nueva norma y, por tanto, si se pretende su modificación, es preciso el acuerdo de la Junta General conforme a la regla general del art. 160 LSC

Por lo demás, no parece que el legislador europeo esté demasiado de acuerdo con la interpretación que, en relación con la tutela efectiva, hace la DGRN, si tenemos en cuenta la normativa a que se refiere la **RD-GRN de 27 de febrero de 2012**, a propósito de una remisión por correo certificado a determinadas personas residentes en el Reino Unido. Se trata de la notificación que, con arreglo a los arts. 295 y ss. de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, debe hacer el Notario a los demás llamados a una herencia cuando una partición hereditaria es hecha o pretendida hacer por algunos de ellos.

El art. 296 de la Ley gallega se limita a hablar de *notificar notarialmente*, y el art. 297 añade que «si el domicilio de algún interesado no fuera conocido por los requerentes, el Notario lo notificará mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor circulación, todo ello respecto al lugar en donde el causante tuvo el último domicilio en España».

En este caso, los requerentes manifiestan conocer el domicilio, sito en el Reino Unido, al cual el Notario remite la carta. La



DGRN entiende que «*las actas de notificación, como son aquellas a las que expresamente se refieren los artículos 296 y 307 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, no pueden realizarse por el Notario fuera de su jurisdicción, ni siquiera mediante remisión de la diligencia, por correo certificado, sino que deberá proceder en la forma expuesta en el Reglamento número 1393/2007 para la Unión Europea*».

Es correcto entender que la referencia a la notificación notarial que hace el texto legal no puede considerarse hecha a otra norma que a la del art. 202 RN, y que esta no permite utilizar el procedimiento de remisión por correo certificado —en este caso, al parecer, sin acuse de recibo—, si el Notario no tiene jurisdicción en el lugar de la notificación. La particularidad del caso es que ningún Notario español tiene tal jurisdicción, porque hablamos de un domicilio en el extranjero. En estos casos, dice la Resolución, «*podrá utilizarse el exhorto notarial, el exhorto consular, si el país de destino lo autoriza a las autoridades consulares españolas, en la forma prevista en los tratados internacionales, y, tratándose de países de la Unión Europea, mediante el procedimiento previsto en el Reglamento número 1393/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de noviembre de 2007*». Y cita, en relación con lo previsto en dicho Reglamento, la STJCE (Sala 3.ª) de 25 de junio de 2009, la cual —sobre hechos recaídos bajo la vigencia del anterior Reglamento n.º 1348/2000, cuyo contenido es, en lo sustancial, equivalente al del actual—, admitió expresamente la consideración de un acta notarial española de notificación y requerimiento como documento extrajudicial incluido en el ámbito de aplicación de dicha norma.

Haciendo un breve repaso del Reglamento en cuestión, comprobamos:

1.— Que el mismo es aplicable —art. 1— a la notificación y al traslado en los estados miembros de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil. Su cap. II se refiere a los documentos judiciales, estableciendo el procedimiento a seguir, y el cap. III —art. 16— prevé su aplicabilidad a los documentos extrajudiciales al decir que los mismos «*podrán transmitirse a efectos de notificación o traslado en otro Estado Miembro de acuerdo con las disposiciones del presente Reglamento*».

2.— Que el procedimiento se basa —arts. 2 y 3— en que cada Estado Miembro designe a los funcionarios públicos, denominados *organismos transmisores*, competentes para transmitir los documentos que deban ser notificados o trasladados a otro Estado Miembro, y a los denominados *organismos receptores*, competentes para recibir los documentos que procedan de otro Estado Miembro. Pueden ser transmisores y receptores los mismos organismos.

3.— Que los arts. 4 a 11 regulan lo que sería el procedimiento ordinario⁽¹⁰⁾, y los arts. 12 a 15, lo que, como título de la sección, son «*Otros medios de transmisión, notificación o traslado de documentos judiciales*» —y que, por aplicación del citado art. 16, cabe entender aplicables a los documentos extrajudiciales. Entre ellos, figuran la transmisión por vía consular o diplomática a los organismos de otro Estado Miembro designados con arreglo a los arts. 2 o 3 —art. 12—, la notificación o traslado de documentos por medio de agentes diplomáticos o consulares a las personas que residan en otro Estado Miembro —art. 13— y los medios que regulan los arts. 14 y 15, que transcribo:

Artículo 14. Notificación o traslado por correo

Cada Estado Miembro tendrá la facultad de efectuar la notificación o traslado de documentos judiciales directamente por correo a las personas que residan en otro Estado Miembro mediante carta certificada con acuse de recibo o equivalente.

Artículo 15. Solicitud directa de notificación o traslado

Cualquier persona interesada en un proceso judicial podrá efectuar la notificación o traslado de documentos judiciales directamente por medio de los agentes judiciales, funcionarios u otras personas competentes del Estado Miembro requerido cuando tal notificación o traslado directos estén permitidos conforme al Derecho interno de ese Estado Miembro.

Por lo demás, según la citada Sentencia del TJCE, de las comunicaciones efectuadas por nuestro país se desprende que, en España, los «organismos transmisores», competentes para transmitir los documen-

tos judiciales o extrajudiciales que deban ser notificados o trasladados a otro Estado Miembro, son los secretarios judiciales de los distintos juzgados y tribunales. En cualquier caso, la lectura de la Sentencia depara alguna sorpresa.

Permitiendo el art. 14 la notificación directamente por correo certificado con acuse de recibo, no parece que el Estado Miembro, ya habilitado por el Reglamento, deba dictar ninguna norma especial de asunción de facultades

Dicha Sentencia tiene su origen en la negativa del Secretario del Juzgado al traslado del acta notarial por no considerar este documento incluido en el ámbito de aplicación del Reglamento, al no traer causa de un procedimiento judicial. Planteada la cuestión prejudicial ante el TJCE, en el expediente, el Gobierno español apoya dicha interpretación y muestra su preocupación acerca «*de que una interpretación extensa del concepto de documento extrajudicial supondría imponer una carga excesiva para los medios de los órganos judiciales nacionales*». A lo cual el TJCE responde, por un lado, que las obligaciones en esta materia «*no han de recaer necesariamente en los órganos judiciales nacionales [...]; los organismos receptores pueden ser "funcionarios públicos, autoridades u otras personas", [...] los estados miembros tienen libertad para designar como organismos transmisores u organismos receptores, a efectos de la notificación y traslado de documentos judiciales o extrajudiciales, a entidades distintas de los órganos judiciales nacionales*», y, por otro lado, que «*la notificación o traslado por intermediación de los organismos transmisores y receptores no es el único canal de notificación o traslado previsto en el Reglamento. El artículo 14 de este autoriza a los estados miembros a efectuar la notificación o traslado directamente por correo a las personas que residan en otro Estado Miembro. La mayor parte de los estados miembros admiten esta modalidad de notificación o traslado*».

Así las cosas, permitiendo el art. 14 la notificación directamente por correo certificado con acuse de recibo, no parece que el Estado Miembro, ya habilitado por el Reglamento, deba dictar ninguna norma especial

de asunción de dicha facultad. La cuestión es si la misma debe ser ejercitada a través de los «organismos transmisores» a que se refiere el art. 2. Si así se entendiera, serían competentes los secretarios judiciales. Pero no es lo que parece resultar de la Sentencia citada, según la última frase transcrita, que se refiere al procedimiento del art. 14 como alternativo a «la notificación o traslado por intermediación de los organismos transmisores y receptores» —forma alternativa, que no subsidiaria, que reconoce la STJCE (Sala 3.ª) de 9 de febrero de 2006, proc. C-473/2004. La cuestión se traslada entonces a resolver si, siendo en nuestro país las notificaciones y los requerimientos fehacientes en el ámbito extrajudicial competencia notarial, podría considerarse que la misma alcanza a las actuaciones que en dicha materia se realizarán en la forma prevista en el Reglamento. Porque, si así lo entendemos, la Resolución de la DGRN habría sido también desestimatoria, pero por la única circunstancia de que la actuación no se ajustó a lo previsto en el Reglamento y, básicamente, porque la remisión no se hizo con acuse de recibo.

En todo caso, sería interesante un pronunciamiento al respecto por parte de la DGRN, y, ya en el orden de la efectiva aplicación general del Reglamento, una designación del Notario, por parte de la autoridad competente, como «órgano transmisor» y «receptor» en las comunicaciones de documentos extrajudiciales reguladas en dicha norma europea.

- (1) Salvo que el Juez disponga otra cosa: en caso de concurso voluntario, el deudor necesita la intervención de los administradores concursales para los actos de administración y disposición sobre su patrimonio; en caso de concurso necesario, dichos actos son ejercitados por los administradores concursales.
- (2) Si bien es cierto que, con efectos desde el 1 de enero de 2012, y en virtud de la reforma operada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, la declaración legal de dichos actos como nulos de pleno derecho ha desaparecido de la norma citada. Y también es cierto que, conforme al art. 56.1 LCon., «los acreedores **con garantía real sobre bienes del concursado afectos a su actividad profesional o empresarial o a una unidad productiva de su titularidad no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o**

trascorra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación».

- (3) El RD 47/2007, de 19 de enero, que tiene la consideración de norma estatal básica, «*aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción*». Dicho procedimiento parte de una calificación de eficiencia energética asociada o incluida en el proyecto de obras y concluye con un CEF que expide la dirección facultativa y que incluye la calificación de eficiencia energética del edificio terminado —arts. 1.3, letra f) y 5.3.3. El art. 7.4 dice que: «*El certificado de eficiencia energética del edificio terminado debe presentarse, por el promotor o propietario, en su caso, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, que podrá llevar un registro de estas certificaciones en su ámbito territorial*». El art. 8 prevé un control externo por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que establecerá, en su caso, el alcance del mismo y el procedimiento a seguir. Si de dicho control resultasen diferencias respecto de la calificación de eficiencia energética obtenida inicialmente, se le comunicarán al promotor o propietario, en su caso, indicándole un plazo determinado para su subsanación o, en su caso, se procederá a la modificación de la calificación obtenida. De todo ello resulta, en consecuencia, que, en principio, el único documento acreditativo del cumplimiento de los «*requisitos de eficiencia energética*» de que habla el nuevo art. 20 será este certificado expedido por la dirección facultativa. Y dicho documento no es, obviamente, una autorización. El documento administrativo —que no sé si podría llamarse *autorización*— sería el que emitiera el órgano competente de la Comunidad Autónoma en base a los datos del Registro —si existe, pues parece ser voluntario— o el que, en su caso, resultase de una inspección en la cual se hubieran observado diferencias no subsanadas que hubieran obligado a modificar la calificación energética obtenida. Por lo demás, cabe destacar: — Que según el art. 10.1 del RD 47/2007, su validez máxima es de diez años, determinándose que el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente establecerá las condiciones específicas para proceder a su renovación o actualización. — Que el RD entró en vigor el 30 de abril de 2007, aunque su aplicación era volun-

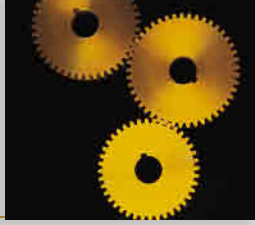
taria durante seis meses a contar desde su fecha de entrada en vigor, por lo que no resultó obligatoria hasta el 31 de octubre de 2007.

— Que no se aplica a edificios que, con anterioridad a la entrada en vigor, estuvieran en construcción, con licencia pedida o con proyecto visado, si la licencia se pidió en el plazo de un año.

— Que, según el art. 2, se aplica prácticamente a todos los edificios, pero solo a determinadas modificaciones, rehabilitaciones o reformas de edificios de más de 1.000 m² de superficie útil.

— Que, al margen de lo previsto en el art. 20 LS para las declaraciones de obra nueva, según el art. 13.1 del RD 47/2007, el CEF debe ser entregado por el vendedor o arrendador al comprador o inquilino del edificio.

- (4) Añadir que, con relación a los actos de edificación o de uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento **como zonas verdes o espacios libres**, ya el art. 24 de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística, los declaraba «*nulos de pleno derecho*». Posteriormente, tal y como recuerda la Sentencia citada, la norma de imprescriptibilidad vino recogida en el art. 260.1 del DLeg. 1/1990, y, en términos de mayor precisión, en el art. 199 TRLU de 2002, para los actos nulos del art. 202, como son las construcciones en zonas verdes públicas o en espacios libres de edificación de carácter público, así como los que se lleven a cabo en terrenos clasificados como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto en el art. 32, letra a). Esta previsión viene recogida en el vigente art. 227.4 del TR aprobado por el DLeg. 1/2010, de 3 de agosto, según el cual no prescribirán «*las infracciones urbanísticas cometidas en terrenos que el planeamiento urbanístico destina al sistema urbanístico de espacios libres públicos o al sistema viario, o clasifica o tiene que clasificar como suelo no urbanizable en virtud de lo dispuesto por el artículo 32.a*» —terrenos calificados como no urbanizables por la necesidad de proteger su interés natural, agrario, paisajístico, forestal o de otro tipo; por su inclusión como tales en los planes directores, o por estar sujetos a limitaciones o a servidumbres para la protección del dominio público. En ninguno de estos casos, por tanto, es posible la inscripción, aunque haya transcurrido el plazo general de prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística. La circunstancia de que el nuevo art. 20.4 LS, después de la



reforma operada por el RD 8/2011, obligue al Registrador, antes de practicar la inscripción, a comprobar «que el suelo no tiene **carácter demanial** o está afectado por **servidumbres de uso público general**», debería permitir entender que, si se solicita una nota registral con constancia expresa del otorgamiento pretendido, la misma hará referencia a cualquier posible obstáculo derivado de dichas concretas circunstancias; pero, en relación con los demás supuestos, se impone la necesidad de confirmar la calificación del terreno.

- (5) El art. 48 LS de 1956 consideraba fuera de ordenación «los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del plan general o parcial que resultasen disconformes con el mismo». La actual Ley del Suelo de 2008 no mantiene la antigua definición, si bien hace referencia al concepto al disponer, en su art. 35, que: «Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables».

En Cataluña, el art. 108 TRLU, DLeg. 1/2010, de 3 de agosto, dispone, bajo el título de «Edificios y usos fuera de ordenación o con volumen disconforme», lo siguiente:

«1.—Quedan fuera de ordenación con las limitaciones señaladas por los apartados 2 y 3 las construcciones, las instalaciones y los usos que, por razón de la aprobación del planeamiento urbanístico, queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese.

2.—En las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación, no pueden autorizarse obras de consolidación ni de aumento de volumen, salvo las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones, así como las obras destinadas a facilitar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, de conformidad con la legislación sectorial en esta materia. Las obras que se autoricen en ellas no suponen aumento del valor, ni en el caso de expropiación, ni en el caso de reparcelación.

3.—Los cambios de uso de las construcciones y las instalaciones que están fuera de ordenación se pueden autorizar en los su-

puestos y las condiciones regulados por el artículo 53.5».

- (6) «Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble».
- (7) «Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas».
- (8) No es irrelevante recordar, en relación con esta materia, que la reforma recientemente operada en la Ley del Suelo en virtud del RD 8/2011, de 1 de julio, prevé que, en aquellos expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, **declaración de obra nueva** o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el art. 53.2 LS. El no hacerlo así dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente, que deberá ser indemnizado por ella.
- (9) Más difícil es aceptar la tesis de la DGRN de que, además de dicha exigencia, en el caso andaluz, únicamente afecta al suelo no urbanizable, dado que la modificación ha sido introducida por un Decreto que regula las edificaciones y los asentamientos en dicha clase de suelo. Ese puede ser cier-

tamente el título del Decreto —y su contenido esencial—, pero de lo que se trata en este caso es de la modificación del art. 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística, artículo que se enmarca dentro del cap. V —«La protección de la legalidad urbanística, el restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada»— del título I —«La disciplina urbanística»— de dicho Reglamento, aplicable a toda clase de suelo.

Como también sorprende la aplicación analógica que hace de la Ley del Catastro Inmobiliario para decir que «**los registradores deberán, en estos supuestos, reclamar del presentante, los interesados y las autoridades urbanísticas competentes la aportación, en su caso —es decir, tratándose de suelo no urbanizable—, de la correspondiente resolución sobre la declaración de la obra en situación de fuera de ordenación o asimilada a la misma, quedando, entre tanto, en suspenso el término establecido por la Ley para la práctica de la inscripción; con indicación de que, si no aportaren la resolución en el plazo de diez días, se procederá a extenderla, haciendo constar en el asiento la notificación o notificaciones realizadas y la falta de aportación de la resolución dentro del plazo concedido; todo ello sin perjuicio de que se proceda a practicar, además, la notificación establecida en el párrafo c) del artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, conforme a la interpretación de dicho precepto, anteriormente hecha, con carácter general**».

- (10) Todos los documentos transmitidos estarán exentos de legalización o de cualquier trámite equivalente.

Una vez recibido el documento, el organismo receptor remitirá al organismo transmisor un acuse de recibo por el medio más rápido posible, cuanto antes y, en cualquier caso, en un plazo de siete días, utilizando el formulario normalizado que figura en el anexo I.

El organismo receptor realizará todas las diligencias necesarias para efectuar la notificación o el traslado en el más breve plazo posible y, en cualquier caso, dentro de un plazo de un mes contado a partir de la recepción, regulándose el modo de proceder, si no hubiera sido posible proceder a efectuar la notificación o traslado.