



# eNotariadoinforma

## CURSOS DE VERANO | 6

EL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO, COMO EN AÑOS ANTERIORES, HA ORGANIZADO EN JULIO SEMINARIOS EN COLABORACIÓN CON LAS UNIVERSIDADES COMPLUTENSE E INTERNACIONAL MEDÉNDEZ PELAYO

REFORMAS A VALORAR, SENTENCIAS CON RESONANCIA Y RESOLUCIONES DE JUSTICIA | 20 a 28



## CONSUMIDORES | 4

LA PROTECCIÓN JURÍDICA DEL CONSUMIDOR, PROTAGONISTA DE UNAS JORNADAS CELEBRADAS POR EL NOTARIADO EN MADRID Y DE LA CONFERENCIA IMPARTIDA POR EL VICEPRESIDENTE JOAN CARLES OLLÉ EN EL SENADO



Primera jura ante notario realizada en la Comunidad valenciana.

## PRIMER PLANO | 2y3

### Las notarías reciben a los nuevos españoles

**H**asta diciembre más de 270.000 personas pasarán por las notarías y colegios notariales para jurar o prometer ante un notario la Constitución y las leyes españolas. Este es el último acto que habrán de realizar para obtener la nacionalidad española. De momento son numerosas las personas que desde el pasado 17 de junio, fecha en la que se inició el proceso, han acudido al notario o solicitado fecha.

## PANORAMA INTERNACIONAL | 18 - 19

La actividad fuera de nuestras fronteras estuvo marcada por la firma de un convenio con el Notariado de Haití y la participación en una jornadas en Toulouse sobre el nuevo reglamento comunitario en materia sucesoria.

## COLEGIOS NOTARIALES | 7 - 17

La actualidad ha marcado la agenda de los colegios notariales, con jornadas sobre la ejecución hipotecaria, las alternativas ante la crisis, y los productos financieros de alto riesgo, y la firma de acuerdos de colaboración con Administraciones Públicas y Universidades.

Las aproximadamente 270.000 personas que están tramitando la concesión de la nacionalidad española pueden, desde el pasado 17 de junio, realizar ante notario la jura o promesa de la Constitución y de las leyes españolas. El Consejo General del Notariado ha habilitado una página web (<http://nacionalidad.notariado.org>) donde encontrarán los formularios que tienen que cumplimentar y la lista de notarías y colegios notariales en los que pueden pedir cita para realizar este acto gratuitamente. También se puede acceder a esta web desde el apartado de nacionalidades de la página del Ministerio de Justicia.

# Arranca el proceso de las juras o promesas ante notario para obtener la nacionalidad

Hasta el 31 de diciembre y de forma gratuita, sin necesidad de que el solicitante tenga que acudir en persona a los Registros Civiles, y con una visita a la sede notarial elegida, los 3.000 notarios realizarán las actas de jura o promesa de la Constitución y de las leyes españolas de las personas que actualmente están en proceso de obtener la nacionalidad española, último paso para poder obtener su DNI o pasaporte español.

Una vez que los notarios den fe de este acto, se encargarán de

como cualquier otro español, a los equipos de la Dirección General de la Policía, para solicitar su DNI o pasaporte.

**Encomienda.** El pasado abril el Consejo General del Notariado y el Ministerio de Justicia firmaron el acuerdo de encomienda de gestión por el que los notarios, en su condición de funcionarios públicos, se comprometieron a realizar gratuitamente las actas de las juras o promesas necesarias para adquirir la nacionalidad española por residencia. Esta encomienda de gestión al Notariado forma parte del Plan Intensivo de Tramitación que el Ministerio de Justicia puso en marcha en junio de 2012 para acelerar las miles de solicitudes de nacionalidad pendientes que se encontró al comienzo de la legislatura. Desde esa fecha el Notariado ha trabajado en el desarrollo de los medios necesarios para llevar a cabo este encargo, en coordinación con el Ministerio de Justicia y el Colegio de Registradores.

La agencia tecnológica del Notariado, Ancert, ha desarrollado tanto la página web (<http://nacionalidad.notariado.org>) como las aplicaciones tecnológicas perti-

nentes para que los colegios notariales y las notarías puedan recibir de forma segura los expedientes que envíen los ciudadanos, verificar los datos introducidos por el interesado, confirmarlos con el Registro, y organizar las citas para la jura o promesa en la notaría o el colegio notarial por él elegido.

**Pasos a seguir.** La persona interesada debe entrar en la página web <http://nacionalidad.notariado.org>

En ella encontrará los formularios que tendrá que rellenar, que constituyen su protocolo de nacionalización.

**1** Primer paso: Introducir el Código Seguro de Verificación (CSV), que figura en la parte inferior de su expediente impreso, así como su N.I.E. y su Nº de expediente, para que se pueda identificar su expediente en formato electrónico.

**2** Segundo paso: Rellenar los formularios con sus datos personales y los relativos a la propia nacionalización (si conservará su nombre, vecindad civil, renuncia a su anterior nacionalidad, acto elegido –jura o promesa–, etc.).

---

Las personas interesadas en pedir cita con un notario deben hacerlo en la web <http://nacionalidad.notariado.org>

---

enviar telemáticamente el acta notarial al sistema de tramitación de expedientes y desde allí se trasladará al Registro Civil para su inscripción, sin que el ciudadano tenga que preocuparse de ninguna otra gestión. A continuación, el interesado podrá obtener la certificación de nacionalidad a través del apartado *¿Cómo va lo mío?* de la página web del Ministerio de Justicia. Una vez que tenga ese documento podrá pedir cita,

Página web para seguir los trámites y conseguir la nacionalidad española.



**3** Tercer paso: Escoger el lugar donde quiere realizar el acto de promesa o jura y remitir sus datos de forma telemática al colegio notarial o a la notaría que haya elegido para realizar la jura o promesa. Además, habrá de ponerse en contacto, por correo electrónico o por teléfono, con el colegio o la notaría escogido para solicitar cita (a partir del día siguiente hábil de haber remitido sus datos).

**4** Cuarto paso: Por último, deberá acudir al lugar indicado en el día asignado, llevando el N.I.E. y la documentación en regla.

## Formación para notarios y empleados

A primeros de junio, profesionales de la Agencia Notarial de Certificación (Ancert) impartieron en la sede del Consejo General del Notariado un cursillo de formación (en la imagen) a los oficiales mayores de los Colegios Notariales, quienes fueron recibidos por el presidente de la institución, José Manuel García Collantes. Además, desde el pasado 7 de junio de forma escalonada, Ancert ha ofrecido diversos cursillos a los notarios en los Colegios Notariales. Los notarios también han podido seguir el cursillo de formación disponible en el campus virtual de la intranet notarial.

**En la imagen el presidente del Notariado, José Manuel García Collantes, con los oficiales mayores de los Colegios Notariales asistentes al cursillo.**



## El papel del notario en la protección del consumidor

El jueves 13 de junio tuvo lugar en la sede del Colegio Notarial de Madrid una jornada sobre 'El notario y la tutela preventiva de los consumidores'. El presidente del Consejo General del Notariado, José Manuel García Collantes, presidió la inauguración de este foro. Tras este acto, fue presentado el Órgano de Control de Cláusulas Abusivas del Consejo General del Notariado.

Notarios, magistrados, abogados y catedráticos debatieron en mesas redondas y ponencias sobre el papel del notario en la protección del consumidor frente a determinados productos bancarios o hipote-

En esta jornada tuvo lugar la presentación del Órgano de Control de Cláusulas Abusivas del Consejo General del Notariado

carios. El control preventivo notarial y la transcripción de las cláusulas financieras de los préstamos hipotecarios en el registro de la propiedad; los deberes contractuales de información y de protección de la clientela en la contratación bancaria; la independencia del notario en

De izquierda a derecha, José Manuel García Collantes y José Corral Martínez, decano del Colegio Notarial de Cantabria.



la contratación hipotecaria; la ejecución hipotecaria (con especial atención a medidas alternativas a esta figura, como la mediación) o la recientemente aprobada Ley 1/2013 para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, fueron algunos de los temas abordados en este foro.

(Más información en páginas 6-10 de la revista).

Joan Carles Ollé en un momento de la intervención.



## Conferencia en el Senado de Joan Carles Ollé, vicepresidente del Notariado

El pasado 28 de mayo el vicepresidente del Consejo General del Notariado, Joan Carles Ollé, pronunció en el Senado la conferencia titulada "Constitución y Seguridad jurídica. Valor de la función notarial ante los retos del siglo XXI", con motivo de la conmemoración, ese mismo día, del 151 Aniversario de la Ley de Notariado.

El acto contó con la presencia de Juan José Lucas, vicepresidente del Senado; Fernando de Rosa, vicepresidente del Consejo General del Poder Judicial; José Manuel García Collantes, presidente del Consejo General del Notariado; Francisco Fonseca, representante de la Comisión Europea en España; José Manuel Sieira, presidente de

la Sala Tercera del Tribunal Supremo; Eduardo Ortega, presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, y

Reflexionó acerca de la seguridad jurídica preventiva, de la función notarial y de los retos a que se enfrenta el Notariado

Francisco Javier Vieira, presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, entre otras autoridades.

Joan Carles Ollé reflexionó acerca de la seguridad jurídica preventiva, de la función notarial y de los retos a que se enfrenta el Notariado. El vicepresidente del Notariado destacó "la posición clave del notario en el marco de la seguridad jurídica en el siglo XXI." Una posición que, dada su doble dimensión de funcionario público y profesional del Derecho, le erige en "el auténtico garante de los intereses generales en el ámbito de las relaciones particulares".

(Más información en páginas 20 y 21 de la revista).

# El Notariado participa en el Observatorio de Creación de Empresas del diario Expansión

La sede del periódico *Expansión* acogió el pasado 24 de junio el Observatorio Sectorial de Creación de Empresas, organizado en colaboración con el Consejo General del Notariado.

Agilidad y seguridad jurídica en la creación de una empresa; trámites necesarios para constituir una sociedad; apoyo por parte de la Administración, con especial hincapié en la futura Ley de Emprendedores; el uso de las nuevas tecnologías a la hora de dar de alta un negocio o las fórmulas de encontrar financiación, fueron algunos de los principales puntos del debate que fue moderado por el periodista Carlos García-León. En él, además del presidente del Consejo General del Notariado, José Manuel García Collantes, intervinieron representantes del sector empresarial, como José Alberto González-Ruiz, secretario general de la Confederación Española de la Pequeña y Mediana Empresa (CEPYME), y Lorenzo Amor, presi-



De izquierda a derecha, José Alberto González-Ruiz, Lorenzo Amor, Manuel Valle Muñoz, Pedro Llorente Cachorro, Carlos García-León y José Manuel García Collantes.

dente de la Federación Nacional de Asociaciones de Trabajadores Autónomos y de las Administraciones Públicas, como Pedro Llorente, subsecretario de Empleo y

Seguridad Social, y Manuel Valle, director general de Industria y PYME.

(Más información en páginas 48 a 51 de esta revista).

## Pasos para crear una empresa

El Consejo General del Notariado ha repartido por todas las notarías españolas, en colaboración con los Colegios Notariales, cerca de 300.000 ejemplares del tríptico informativo *¿Qué tiene que hacer para crear una empresa? Consulte al notario*.

En la publicación se explican las diferentes clases de sociedades que se pueden constituir y las características que las definen en función de factores como la responsabilidad patrimonial del fundador o fundadores, del capital social que se aporte, del número de socios que la constituyan o del gra-

do de flexibilidad y control en su dinámica de funcionamiento. Tras la descripción del tipo de sociedades, el folleto enumera los distintos pasos que hay que dar para crear la empresa, desde la obtención del certificado de denominación social, el certificado bancario de aportaciones de capital social, la redacción de las escrituras y el resto de trámites posteriores hasta la inscripción en el Registro Mercantil.

### La labor asesora del notario.

Además de subrayar el papel del notario en la redacción y autoriza-



Portada del folleto.

ción de las escrituras públicas de constitución de sociedades y de garantizar la legalidad de todo el proceso, la publicación se detiene especialmente en la labor de asesoría imparcial y gratuita que los notarios pueden desempeñar con el emprendedor.

(Más información en páginas 46-47 de esta revista).

## El nuevo marco de las sucesiones internacionales



Folleto de cursos de verano en la Universidad Menéndez Pelayo.

Los días 29 y 30 de julio el santanderino Palacio de la Magdalena acogió un encuentro sobre *El nuevo marco de las sucesiones internacionales en la Unión Europea* en el programa de los cursos de verano de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo.

El notario Isidoro Calvo –delegado del Notariado español para asuntos del Consejo de los Notariados de la Unión Europea (CNUE) y consejero general de la Unión Internacional del Notariado (UINL)– es el director del seminario, que cuenta con la participación de Claire-Agnès Marnier, representante de la Comisión Europea; Santiago Álvarez, catedrático de Derecho Internacional Privado de la Universidad de Santiago de Compostela; Lorenzo Prats, catedrático de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Barcelona; los notarios Adolfo Calatayud, Ana Fernán-

dez-Tresguerres y Paolo Pasqualis (Italia); Albert Font, profesor titular de Derecho Internacional Privado de la Universidad Pompeu i Fabra; Juan Antonio Xiol, presidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo y José María Miquel, catedrático

de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Madrid.

Los principales asuntos a debate en este curso son el Derecho de sucesiones en el proceso de integración europea; la ley aplicable a las sucesiones intencionales; el reglamento sobre sucesiones y el Derecho interregional español; el certificado sucesorio europeo; la aplicación judicial del Derecho extranjero, y la adaptación de los derechos reales y aceptación de los documentos públicos.

Los participantes en este seminario profundizarán en la comprensión y aplicación de la nueva norma europea, con la vista puesta en el próximo 17 de agosto, fecha en la que será de aplicación su reglamento. La relevancia de este reglamento es altísima en el proceso de unificación europea, pues supone el establecimiento de unas reglas comunes para todos los ciudadanos de la Unión en materia de sucesiones.

La relevancia del reglamento de sucesiones europeo es altísima ya que supone el establecimiento de unas reglas comunes para todos los Estados miembros

## Ramón Corral, galardonado con el premio del Foro Justicia y Discapacidad

El Salón de Actos del Consejo General del Poder Judicial acogió la VI edición de los premios del Foro Justicia y Discapacidad. El notario jubilado Ramón Corral, delegado de la Fundación Aequitas en la Comunidad de Madrid y fundador y presidente de ONG como Aprocor o la Fundación Tuya, fue galardonado con el premio “a una trayectoria personal”. El presidente del Consejo General del Notariado y de la Fundación Aequitas, José Manuel García Collantes, realizó la semblanza personal de Corral.

García Collantes resaltó la labor realizada por Corral en la “ONG del Notariado” para “mejorar las condiciones de las personas con capaci-



dad diferente”. Collantes también reseñó el importante papel jugado por este notario en las Fundaciones Aprocor y Tuya, lo que “demuestra que el contenido de la Convención de las Naciones Unidas sobre las personas con discapacidad puede

hacerse real si los profesionales jurídicos nos comprometemos con sus principios”.

Ramón Corral señaló que “en el nuevo marco creado tras la Convención de la ONU, los notarios –como profesionales cercanos a los problemas e inquietudes de la familia– están llamados a ejercer una importante función en la consecución de los apoyos jurídicos que precisan las personas con discapacidad”.

(Ver entrevista en páginas 34 a 36 de esta revista).

# Primer Premio de Estudios Jurídicos de Derecho Privado

Este premio ha sido convocado por el Colegio Notarial de Castilla-La Mancha en colaboración con el Centro de Estudios de Consumo de la Universidad de Castilla-La Mancha (UCLM).

El galardón está dirigido a alumnos universitarios y el periodo de entrega de los trabajos culminó el pasado 31 de julio. El tema de esta primera edición es “El consumidor como inversor de alto riesgo: la impugnación por vicios del consentimiento de los contratos de adquisición de participaciones preferentes y swaps, una opción sólo al alcance de algunos”. Para poder optar a este galardón, los alumnos debían estar estudiando el último curso de la titulación de Derecho (grado o licenciatura), o el último de pro-

Fachada del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha, impulsor del premio.



gramas de doble licenciatura, en cualquier universidad española o extranjera, además de estar en posesión de un expediente académico con nota media mínima de notable.

Las bases estipulan dos premios, dotados con 500 y 300 euros, respectivamente, para el ganador y el finalista, además del pertinente diploma del Colegio Notarial castellano-manchego y la publicación del trabajo ganador y finalista en la Revista Cesco de Derecho de Consumo de la UCLM.

## Homenaje de los notarios castellano-manchegos a su patrón

Con motivo de la festividad del patrón del Notariado, San Juan Evangelista, el Colegio Notarial de Castilla-La Mancha realizó un acto de confraternización en la localidad de Almagro, Ciudad Real, el sábado 15 de junio, que congregó a medio centenar de notarios y autoridades de toda la región. Al mismo acudieron la decana, Palmira Delgado, miembros de la junta directiva colegial, así como notarios de la autonomía, que estuvieron acompañados, entre otras personalidades, por José Martínez, fiscal superior de Castilla-La Mancha; Mar España, viceconsejera de la Consejería de Administraciones Públicas y el alcalde de Almagro, Luis Maldonado.

## Curso sobre alternativas ante la crisis de las hipotecas

El Colegio Notarial y la Universidad de Castilla-La Mancha, con la colaboración de la revista Cesco, organizaron los pasados 1 y 2 de julio, un curso titulado “Alternativas ante la crisis de las hipotecas: Impacto de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social”, que fue inaugurado por Manuel Marín, catedrático de Derecho Civil, Palmira Delgado, decana este colegio notarial; María Ángeles Zurilla, vicerrectora de



Manuel Marín; María Ángeles Zurilla; Palmira Delgado y Ángel Carrasco, en el acto inaugural del curso.

Cultura y Extensión Universitaria, y Ángel Carrasco, director de Cesco.

En la primera jornada se abordaron las medidas adoptadas para paliar los desahucios y sus consecuencias; la venta extrajudicial de

[En la primera jornada se abordaron las medidas adoptadas para paliar los desahucios y sus consecuencias](#)

bienes hipotecados; las nuevas formas de información del notario al cliente bancario; la reactivación del crédito y las alternativas a la garantía hipotecaria, y la posición del consumidor ante las acciones por impago. En la segunda se debatió sobre el sobreendeudamiento, en concreto sobre la transparencia en la formación, perfección y ejecución de los contratos de crédito, y sobre la concesión responsable del préstamo.

# Acuerdo de cooperación con la Universidad de Vigo

**El pasado 10 de mayo se firmó un convenio de cooperación, en materia educativa, entre el Colegio Notarial de Galicia y la Universidad de Vigo para la realización, entre otras actividades, de prácticas académicas en notarías de la región.**

El pacto fue suscrito por el rector de la Universidad de Vigo, Salustiano Mato, y José Pedro Riol, delegado del Colegio Notarial de Galicia en esta ciudad. Tal y como queda redactado en el texto del convenio,

esta iniciativa nace con el espíritu de que ambas entidades “faciliten la preparación, para el ejercicio profesional, del alumnado universitario en áreas operativas de empresas así como su adecuada incorporación al mercado laboral”. En consonancia con este pacto, podrán realizar prácticas académicas externas en los despachos notariales gallegos los alumnos adscritos a cualquiera de los centros académicos vinculados con la Universidad de Vigo, que tendrán asignado, en todos y cada uno de los casos, un tutor durante

Los alumnos de Derecho de los centros adscritos a la Universidad de Vigo podrán realizar prácticas en las distintas notarías de la región

su estancia en las notarías, al que se le acreditará su labor por parte del rectorado”.

El acuerdo también crea una comisión paritaria de seguimiento entre ambas instituciones para el efectivo desarrollo del mismo. Su validez es por un año, prorrogable automáticamente por idénticos periodos temporales, salvo decisión contraria por alguna de las partes.

## Las personas mayores, según la Convención de la ONU sobre discapacidad

El pasado 10 de mayo se celebraron en A Coruña las jornadas organizadas por la Fundación Aequitas y la Facultad de Derecho de la Universidad de A Coruña, con el título “Las personas mayores y la Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de la discapacidad”. El texto de la ONU, que data de 2006, ha supuesto una revolución en las “instituciones tutelares” al apostar por el uso restrictivo de la figura de la “incapacitación”, aseguraron los expertos participantes. La ONU aboga por la aplicación de medidas puntuales de asistencia, los llamados “sistemas de apoyo”, en lugar de aquellas otras que conllevan la sustitución de la persona en la toma de decisiones que le conciernen, ya sean de carácter personal o patrimonial.



De izquierda a derecha, Antonio Legerén, profesor de Derecho Civil de la Universidad de La Coruña; José Manuel Busto, catedrático de Civil y decano de la Facultad; María Isabel Louro, decana del Colegio Notarial de Galicia, y Benigno Varela Autrán, magistrado emérito del Tribunal Supremo y patrono de la Fundación Aequitas.

En este acto también se señaló que la reforma de los procedimientos de incapacidad judicial para adecuarlos a la Convención de la ONU “está todavía pendiente”. Además de reclamar, para el sistema de guarda legal, una adaptación a las necesidades de una sociedad en la que se multiplican los casos de personas mayores con deterioro cognitivo. Estas jornadas se convirtieron en un marco de reflexión sobre algu-

nas propuestas para la adecuación de la citada normativa así como para enunciar diversos mecanismos de protección de las personas mayores. A lo largo de la sesión, Benigno Varela, magistrado emérito del Tribunal Supremo y patrono de Aequitas, hizo la presentación del libro de Antonio Légerén Molina, titulado “La tutela del incapaz ejercida por la entidad pública”, que obtuvo el 10º premio Aequitas.

El pasado 22 de mayo tuvo lugar en la sede del Colegio Notarial de La Rioja la conferencia titulada “Preferentes, *swaps* y otros productos financieros complejos: análisis crítico de su comercialización y algunas propuestas”, que corrió a cargo del notario de Cebreros (Ávila), Fernando Gomá. El ponente estuvo acompañado por el decano de los notarios riojanos, Tomás Sobrino.

## Conferencia del notario Fernando Gomá sobre 'swaps' y otros productos financieros de alto riesgo



El notario Fernando Gomá, a la izquierda, en un momento de su intervención, junto al decano del Colegio Notarial de La Rioja, Tomás Sobrino.

Fernando Gomá centró la primera parte de su conferencia en analizar tres tipos de instrumentos financieros complejos: las participaciones preferentes; los *swaps* como pretendida garantía contra la subida de los tipos de interés en las hipotecas, y los llamados productos estructurados. De los que –dijo– “pueden ser explicados de manera perfectamente comprensible para una persona no experta que se interese por ellos”. Sin embargo, “no ha sido así la manera en la que se han comercializado”, matizó, ya que “no se ha informado correctamente, en absoluto”, lo que “ha causado graves perjuicios a miles de pequeños inversores”.

Las preferentes –explicó Gomá– “no son un producto, en sí mismo, financieramente tóxico”. Pueden

[Fernando Gomá reclamó cambios legales en organismos reguladores, bancos, justicia y en la Administración para que escándalos como los de las preferentes no vuelvan a ocurrir](#)

tener su mercado, que siempre sería minoritario, aclaró, “pero su carácter de inversión perpetua y de alto riesgo cuando los emisores eran entidades con peligro de quebrar las hacía completamente inadecuadas para ser un *best seller* financiero”, lo que ocurrió, además, “con cifras de ventas y compradores disparatadas”.

Los *swaps*, indicó a continuación, y los estructurados comparten varios caracteres. “Ambos tienen una asimetría notable respecto de la información y, en la posición contractual, entre entidad y cliente, con la posición claramente escorada hacia la entidad”. Y los dos productos poseen “una especie de juego o apuesta entre uno y otro”. Así, mientras los estructurados “son apuestas menores”, este tipo de *swaps* –en opinión de Gomá– vendidos como complemento a un préstamo hipotecario, “son todos abusivos y nulos”.

**Reformas necesarias.** El notario de Cebreros afirmó que, en el futuro “pueden y deben, sin duda alguna, promoverse reformas legales en organismos reguladores, bancos, Justicia y en la propia Administración, para que escándalos como los de las preferentes no vuelvan a ocurrir”. Aunque “nada será verdaderamente eficaz, si no cambia el comportamiento financiero del consumidor”. A su juicio, éste “debería tener una actitud mucho más vigilante a la hora de firmar contratos, informándose bien y rechazando lo que no entienda”.

Para que el consumidor “sea capaz de asumir que la tarea de protegerle frente a productos financieros inadecuados no es sólo respecto al Gobierno, los bancos, organismos reguladores o jueces, sino también, y de manera primordial, de él mismo”, el conferenciante aventuró una serie de medidas, como incluir de forma obligatoria en bachillerato una asignatura que explicara los conceptos fundamentales del Derecho que se necesitan en la vida diaria, así como la creación de una fundación para la claridad jurídica y financiera, o la puesta en marcha de un registro electrónico, por medio del cual el consumidor pudiera auto-limitarse a su gusto el riesgo financiero que quiera asumir, para todos las entidades y respecto de toda clase de productos.

# Cooperación con el Gobierno de Canarias para la vigilancia de las cláusulas abusivas

La Dirección General de Comercio y Consumo del Gobierno de Canarias y el Colegio Notarial de Canarias acordaron el pasado 1 de julio iniciar un proceso de colaboración, previo a la firma de un acuerdo bilateral, dirigido a la protección de los consumidores y usuarios ante posibles prácticas abusivas en los contratos que suscriben con las entidades financieras.

Los notarios canarios que detecten cláusulas abusivas, además de advertirlo al usuario, se lo comunicarán a la Dirección General de Consumo



Página web del Colegio Notarial de Canarias.

Así lo explicó el director general de Comercio y Consumo, Gustavo Matos, quien señaló que ya se han mantenido varias reuniones de trabajo para poder alcanzar una iniciativa que será pionera en España, ya que ninguna comunidad autónoma ha hecho algo similar.

Entre las actuaciones que contendrá este acuerdo, destaca la prestación del servicio de asesoramiento por parte del Colegio de Notarios a la Dirección General de Consumo para determinar las que podrían ser consideradas cláusulas abusivas y permitir así una mejor identificación de las mismas por parte de los técnicos.

Además, según dijo Matos, en virtud de esta colaboración, todos aquellos notarios que detecten cláusulas abusivas en el momento de la firma de un contrato elevado a escritura pública, además de advertirlo al usuario, comunicarán el hecho a la Dirección General de Consumo que, a su vez, podrá usar

[El pacto firmado entre la Dirección General de Comercio y Consumo del Gobierno de Canarias y el Colegio de Notarios es pionero en España](#)

la información como base para posteriores denuncias o para ejercer su propia actividad inspectora.

El alto funcionario del Ejecutivo canario añadió, además, que se pondrá en las notarías a disposición de los usuarios un formulario de la Dirección General de Consumo para que, en el momento en el que se formalice la escritura pública ante el notario, el consumidor pueda cumplimentar una serie de preguntas relacionadas con la información que ha recibido o con la posibilidad de elegir libremente el notario que le asesore y redacte la escritura correspondiente, entre otros aspectos de importancia.

# Mediación en conflictos mercantiles internacionales

El pasado 6 de Junio de 2013 se celebró en el Colegio Notarial de Madrid el *Workshop* “Resolución de conflictos mercantiles internacionales de manera efectiva”, organizado por la Fundación Notarial SIGNUM en colaboración con JAMS International, la institución internacional de mayor renombre en el sector de la mediación mercantil internacional con más de 30 años de experiencia.

El *Workshop* o simulación se centró en el rol de los abogados en los procedimientos internacionales analizando los aspectos de la gestión del conflicto y las negociaciones. Participaron como ponentes Matthew Rushton, *deputy managing director* de JAMS International (UK); Fernando Rodríguez Prieto, notario, patrono de la Fundación SIGNUM y censor primero del Colegio Notarial de Madrid; Giuseppe De Palo, director y mediador de JAMS International (Italy/UK) y

*professor of alternative dispute resolution law and practice hamline of the University School of Law (USA)*, y Antonio Sánchez-Pedreño, mediador/árbitro de JAMS International (Spain/UK).

Durante la simulación se realizó un proceso real de un proceso de mediación: “El caso de la mula Antonia”. Un ejemplo de cómo en una mediación se tratan problemas y surgen soluciones que en un tribunal nunca se darían, principalmente por la diferencia de lenguajes que se pueden utilizar en uno y en otro. La simulación trata un conflicto entre Camprandon Films, una productora cinematográfica que demanda a la representante de una mula entrenada, por daños cuantificados en miles de euros tras la participación de ésta en una película de la productora. Durante la simulación se observa cómo, con ayuda del mediador, surgen solucio-



Cartel promocional de la iniciativa de la Fundación Signum.

nes que parecían imposibles cuando el conflicto se presentaba sólo ante los tribunales.

La Fundación SIGNUM, del Colegio Notarial de Madrid, se dedica a la promoción y el fomento de la mediación y arbitraje institucionales, y de otras vías alternativas que faciliten la solución convencional de las controversias.

La Resolución Alternativa de Conflictos, es cada vez más utilizada en todo el mundo. Ante los costes, las demoras y el resultado imprevisible de un procedimiento judicial, resulta de vital importancia para las empresas, adoptar otros sistemas de resolución de conflictos y conocer los procedimientos específicos que les permiten obtener resultados ventajosos.

El vídeo del *workshop* está disponible en el canal de youtube de la Fundación SIGNUM:  
<http://www.youtube.com/user/FundacionSIGNUM>

## La inevitable reforma de la Administración de Justicia

El pasado 23 de mayo tuvo lugar la clausura del ciclo de conferencias de la Academia Matritense del Notariado, con la conferencia que impartió el fiscal general del Estado, Eduardo Torres-Dulce, titulada *La inevitable reforma de la Administración de Justicia*. Torres-Dulce fue presentado por el secretario de la Academia, José Aristónico García Sánchez, que puso de



Eduardo Torres-Dulce, en un momento de su intervención.

manifiesto el amplísimo currículum del conferenciante. El fiscal general del Estado analizó durante su alocución la, a su juicio, necesaria e inevitable reforma de la Justicia, mediante la transformación de su administración con un

[El fiscal general del Estado defendió la necesidad de una amplia reforma, “seria y sin complejos”, de la Administración de Justicia en España](#)

trabajo serio y sin prejuicios. “No es posible construir una sociedad más justa sin reflexionar acerca de la necesidad de llegar a consensos, sobre todo cuando se trata de ideas básicas para la arquitectura de la vida cotidiana, como es el valor justicia, presente en el artículo primero de la Constitución”, aseguró en un momento de su discurso.

# Barcelona, sede de la Comisión de Asuntos Europeos de la Unión Internacional del Notariado

El pasado 1 de julio tuvo lugar en el Colegio Notarial de Cataluña la primera reunión del Bureau de la Comisión de Asuntos Europeos (CAE) de la Unión Internacional del Notariado (UINL) en Barcelona, después de que la ciudad fuera designada, unas fechas antes, sede permanente de una de las dos reuniones que celebra anualmente este órgano territorial de la UINL.

A la reunión asistieron tanto el presidente de esta comisión, el italiano Mario Miccoli, como los vicepresidentes, Pierre Becque (Francia) y Ernesto Tarragón (España), entre otros miembros del bureau o consejo directivo. El objetivo central de este encuentro fue fijar la hoja de ruta de la primera reunión plenaria de la CAE, en la que se prevé la asistencia de más de 150 representantes de los 36 países –además de delegaciones de otras cinco naciones, en calidad de observadoras–, que forman parte de este órgano continental de la UINL. En este sentido, se acordó que el citado evento tendrá lugar el 22 y el 23 de noviembre próximos, también en la sede del ente colegial catalán.

Entre las deliberaciones de la cita también destacó la presentación de varios informes sobre deontología, una cuestión que según Mario Miccoli, “en un momento de crisis, no tan solo económica sino de valores morales, cobra más importancia que nunca”. El presidente de esta Comisión, además, quiso destacar la crucial propuesta que está a punto de culminarse en materia de autenticación de documentos notariales, “un tema de gran rele-



En la fila de abajo, de izquierda a derecha: Laurent Besso; vicepresidente de la CAE; Ernesto Tarragón, vicepresidente de la CAE; Joan Carles Ollé, decano del Colegio Notarial de Cataluña; Mario Miccoli, presidente de la CAE; José Manuel García Collantes, presidente del Consejo General del Notariado; Pierre Becqué, vicepresidente de la CAE; y Elena Bevilacqua, secretaria general de la UINL. En segunda fila, de izquierda a derecha, Esteban Cuyás y Joan Carles Farrés, miembros de Junta del Colegio Notarial de Cataluña.

vancia en un mundo cada vez más globalizado”. Y, en este sentido, avanzó que se revelarán las conclusiones de una prueba piloto que en estos momentos se está llevando a cabo con la colaboración de 10 notarios de 10 países diferentes, dirigida a poner en marcha un sello que otorgue autenticidad a los documentos públicos que circulan internacionalmente.

Entre los principales retos estratégicos de la CAE, Miccoli remarcó el reto de “trasladar a los países geográficamente europeos pero políticamente fuera de la Unión Europea todo el desarrollo jurisprudencial y legislativo de la Unión”, motivo por el que definió a la Comisión como “puente entre la Europa política y la geográfica”.

**Barcelona, sede internacional del Notariado.** La CAE designó por unanimidad, el pasado mes de

mayo, en Vilnius, capital de Lituania, a Barcelona como sede permanente de una de las dos reuniones que celebra anualmente. Hasta ahora, esta Comisión no contaba con una sede fija y cada año celebraba sus encuentros oficiales en ciudades distintas. De forma que Barcelona se convierte en una de las tres ciudades de referencia en el ámbito del Notariado europeo, junto a Bruselas, que acoge el Consejo de los Notariados de la Unión Europea, y de Roma, sede de la Unión Internacional del Notariado.

Joan Carles Ollé, decano del Colegio Notarial de Cataluña, resaltó la “importancia” de esta designación de la Ciudad Condal como sede por “una doble vertiente”. De un lado –dijo– “porque sitúa a Barcelona como punto de referencia del Notariado en Europa y, de otro, porque “la consolida como foco de atracción internacional, al transmitir valores intrínsecos del Notariado como la excelencia y el prestigio”.

[El objetivo de este encuentro fue fijar la hoja de ruta de la primera reunión plenaria de este organismo en Barcelona](#)

## Convenio con el Ayuntamiento de Castellón para facilitar al ciudadano el pago del IBI y la plusvalía

El Colegio Notarial de Valencia ha firmado un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Castellón por el cual se ofrece al ciudadano la posibilidad de realizar en tiempo real la consulta y el pago del IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles), así como la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o plusvalía, en las notarías de esta ciudad en el momento de realizar la transmisión del inmueble, la compraventa, donación y herencia, ahorrando así costes y desplazamientos.

El decano de los notarios de esta comunidad autónoma, César Belda, fue el encargado de rubricar el convenio junto al alcalde de Castellón, Juan Alfonso Bataller. El pacto tiene por objeto la comunicación e intercambio de información en tiempo real, desde cualquier notaría de España, con el Departamento Municipal de Gestión Tributaria del Consistorio con

Los notarios podrán consultar y liquidar estos impuestos desde cualquier despacho de España con el fin de ahorrar trámites, costes y desplazamientos al ciudadano

De izquierda a derecha: Cesar Belda y Juan Alfonso Bataller.



el fin de que, por ejemplo, “en el mismo momento de firmar una escritura de compraventa, los otorgantes tengan la posibilidad de conocer si hay deudas pendientes de IBI o poder hacer la autoliquidación y pago de la plusvalía, agilizando los trámites, ahorrando en definitiva tiempo al usuario. En consecuencia, los notarios informarán a los estamentos municipales de las compraventas realizadas con la finalidad de mejorar la gestión del IBI, y en sus despachos podrán acceder de forma telemática a la información sobre la posible deuda municipal del inmueble que se transmite e incluso proceder a su pago, evitando así su reclamación posterior al nuevo propietario.

## Viaje a Finlandia para promocionar la venta de viviendas a extranjeros

El decano del Colegio Notarial de Valencia, César Belda, viajó el pasado 17 de junio a Helsinki como miembro de la delegación de expertos de la Comisión de Vivienda de la Generalitat Valenciana para fomentar la venta de inmuebles en la Comunidad Valenciana por parte de ciudadanos de los países bálticos y ante todo reforzar la seguridad jurídica del proceso. Esta iniciativa estuvo encabezada por la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Isabel Bonig, y su homólogo de Economía, Industria, Turismo y Empleo, Máximo Buch.



**García Collantes, con los notarios valencianos.** El pasado 30 de mayo, el presidente del Consejo General del Notariado, José Manuel García Collantes, visitó Valencia con el objetivo de reunirse con los notarios de la Comunidad y tratar con ellos temas de actualidad que afectan al trabajo diario de este colectivo. En la foto, García Collantes (segundo por la izquierda), acompañado por el decano, César Belda, a su izquierda, la secretaria del Consejo General del Notariado, Concepción Pilar Barrio, y el vicedecano de este Colegio, Delfín Martínez.

# Congreso nacional sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias

La Universidad de Granada abrió sus puertas a profesionales y agentes sociales para debatir las posibles soluciones legales, judiciales y extrajudiciales que se están ofreciendo en la actualidad a miles de familias españolas condenadas a ser desahuciadas como consecuencia de la ejecución de su hipoteca. Fue en el marco del Congreso Nacional sobre *Desahucios y Ejecuciones Hipotecarias: un drama social y un problema legal*, celebrado en la Facultad de Derecho, y en el que intervino el decano de los notarios andaluces, Salvador Torres.



De izquierda a derecha, Eduardo Torres, Alfonso Candau, Lorenzo del Río, Francisco González Lodeiro, Miguel Olmedo, Salvador Torres Ruiz e Inmaculada Sánchez.

A este congreso acudieron especialistas de prestigio del mundo académico, judicial, notarial, registral, jurídico y bancario y fue organizado por la Facultad de Derecho de la Universidad de Granada, bajo la dirección de Miguel Olmedo, su decano, e Inmaculada Sánchez Ruiz, responsable-coordinadora de la Cátedra de Derecho Registral de esa universidad. En el acto inaugural participaron el rector de la institución universitaria, Francisco González Lodeiro; el presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Lorenzo del Río; el decano del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Alfonso Candau, y el decano del Colegio Notarial de Andalucía, Salvador Torres, entre otras personalidades.

La ponencia inaugural corrió a cargo de Juan Antonio Xiol Ríos, presidente –entonces–, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, en

---

## El decano andaluz, Salvador Torres, moderó el panel dedicado a la búsqueda de soluciones extrajudiciales

---

las fechas previas a su nombramiento como magistrado del Constitucional, quien centró su atención en “La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 sobre cláusulas abusivas”. En total, hubo 10 ponencias magistrales y 6 paneles temáticos en los que se debatieron las posibles soluciones legales, tanto de Derecho Comparado como dentro del ordenamiento jurídico nacional (constitucional, estatal y autonómico –andaluz–), además de alternativas de índole judicial, extrajudicial y de lege ferenda que se pueden ofrecer a quienes están condenados a vivir este drama social.

Salvador Torres, que moderó uno de estos paneles temáticos, el relativo a “las soluciones extrajudiciales”, señaló las medidas adoptadas por el Notariado tras hacerse pública la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del pasado 14 de marzo, que decidió suspender cualquier procedimiento ejecutivo extrajudicial si el deudor ejecutado acreditaba la admisión a trámite por un juzgado de una demanda en la que impugna la validez de alguna cláusula del préstamo hipotecario por ser abusiva, o si acreditaba la admisión a trámite de una solicitud de medidas cautelares de suspensión del procedimiento de ejecución extrajudicial por idéntica causa.

La ponencia de clausura la pronunció Javier García Gállego, registrador adscrito a la DGRN y vocal permanente de la Comisión General de Codificación, que disertó sobre el “Presente y futuro de la garantía hipotecaria.”



De izquierda a derecha: Salvador Torres, decano del colegio notarial; Eduardo Torres, decano del colegio de abogados, y Pablo de Angulo, decano de colegio territorial de registradores.

## Delimitación jurídica y topográfica de las fincas rústicas y urbanas

El vicepresidente segundo del gobierno andaluz, José Robles, fue el encargado de inaugurar las II Jornadas sobre delimitación jurídica y topográfica de las fincas rústicas y urbanas que, en esta edición, ha reunido a ingenieros técnicos en topografía junto a otros profesionales como notarios, registradores, agentes de la propiedad y abogados que se ven involucrados en su trabajo diario en temas relacionados con la propiedad inmobiliaria. La idea que guía esta iniciativa es crear un espacio para intercambiar experiencias que permitan mejorar el actual sistema de delimitación de fincas haciéndolo más seguro y eficaz al ciudadano y a la sociedad en general.

## Jornadas sobre disciplina urbanística y seguridad jurídica

En la sede de Sevilla del Colegio Notarial de Andalucía se celebraron las Jornadas sobre Disciplina urbanística y seguridad jurídica preventiva en las que también colaboró la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. La presentación de las mismas fue llevada a cabo por el Consejero de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Luis Planas, quien destacó la importancia de la colaboración en esta materia. A continuación, en la primera ponencia, Francisco Javier Ruiz Bursón, inspector de Ordenación del territorio y Urbanismo y el notario de Sevilla y presidente de la Academia Sevillana del Notariado, Pedro Antonio Romero Candau, abordaron los mecanismos de colaboración entre notarios, registradores e Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El primero hizo hincapié en las múltiples manifestaciones normativas de ese deber y por tanto en las numerosas oportunidades de colaboración en la materia; y el segundo analizó la futura colaboración desde la perspectiva notarial, planteando la necesidad de coherencia con el carácter secreto del protocolo y significativamente con los artículos 274 del Reglamento Notarial y 32 de la Ley del Notariado, así como con el necesario desarrollo del artículo 176 de la LOUA.

En la segunda ponencia, a cargo de Eva María Gamero Ruiz y Eduar-



Salvador Torres, decano del colegio notarial, en un momento de su intervención.

do Fernández Galbis, inspectores de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se trató el régimen actual y las perspectivas de futuro de la autorización de las obras nuevas y obras antiguas. Ya por la tarde se inició la sesión con la ponencia sobre "Bases georeferenciales. Necesidad de unificar lenguajes", impartida por Luisa Teresa Chamizo, también inspectora, quien incidió en "la necesaria coordinación entre el Registro de la Propiedad y las Bases Georeferenciales en aras a lograr una mayor seguridad jurídica". Al igual que su colega de profesión, Virginia Pérez Pino, que habló sobre "Parcelaciones urbanísticas y sus presunciones", y analizó los mecanismos de colaboración en esta materia entre la Administración actuante y el Registro de la Propiedad".

Luego Jesús Camy Escobar, registrador de Granada, se centró en las causas de las parcelaciones ilegales. Para ceder la palabra, ya a modo de clausura a su homólogo Joaquín Delgado Ramos, en Santa Fe, que desglosó los hechos físicos del territorio (ortografías y mapas) que "representan" pero no delimitan el territorio.

## Derechos de las personas con discapacidad

La Fundación Aequitas y la Universidad de Sevilla organizaron los pasados días 3 y 4 de junio unas jornadas que trataron sobre "La aplicación en España de la Convención de la ONU sobre los derechos de las personas con discapacidad"

y que se celebraron en el Colegio Notarial de Andalucía. Intervinieron como ponentes, entre otros, los notarios Almudena Castro-Girona, directora de Aequitas; Manuel Seda; Federico Cabello de Alba y Rafael Leña; además del fiscal

coordinador de la Sección de Discapacidad de Sevilla, Norberto Sotomayor; el magistrado Miguel Ángel Fernández de los Ronderos; Julio Guija, médico Forense de Sevilla y la profesora de Derecho Civil, Inmaculada Vivas.

Miguel Ángel Cámara y Pedro Martínez de Pertusa, tras la firma del acuerdo.

# Los ciudadanos podrán gestionar tributos desde las notarías

El Colegio Notarial de Murcia y la Agencia Municipal Tributaria de la capital autónoma suscribieron el pasado 24 de junio un acuerdo para fomentar el uso conjunto de las nuevas tecnologías y facilitar las gestiones fiscales a los ciudadanos desde las notarías de la región, con objeto de reducir costes y evitar desplazamientos innecesarios. El pacto fue rubricado por el alcalde murciano, Miguel Ángel Cámara, y el decano de los notarios de Murcia, Pedro Martínez Pertusa.

El acuerdo afecta al pago de la plusvalía y modificaciones de los padrones fiscales del IBI, basuras o vados –todos ellos, tributos, tasas o precios públicos competencia de los municipios–, pero también nace con vocación de ampliar su gestión a las empresas suministradoras de servicios de luz, agua, o gas. De forma que los contribuyentes murcianos podrán ahorrarse trámites y desplazamientos innecesarios para cumplir con las obligaciones tributarias, especialmente las relacionadas

La gestión tributaria municipal hará uso de los avances telemáticos de las notarías de la región

con la compraventa o transmisión de viviendas. En concreto, a partir de ahora será posible concentrar en una única gestión todos los trámites y operaciones relacionados con la compraventa de un inmueble. La medida es un claro

ejemplo de e-Administración, al combinar el uso de herramientas telemáticas y la simplificación de procedimientos burocráticos. Con su entrada en funcionamiento, al producirse una compraventa de inmuebles el área impositiva del ayuntamiento de Murcia tramitará, a instancias de la plataforma telemática de las notarías de la región, cambios de titularidad en el IBI, de los recibos de la tasa de recogida de basuras o de vados de vehículos; autoliquidaciones de plusvalías; obtención de documentos de ingreso de deudas pendientes o la tramitación de altas, bajas y modificaciones en los padrones tributarios afectados por los negocios jurídicos formalizados en documento notarial.



## Décimo aniversario de la Academia Vasca de Derecho

Con motivo de la celebración del décimo aniversario de la Academia Vasca de Derecho el pasado 28 de mayo se celebró en el Palacio de la Diputación Foral de Bizkaia una jornada sobre Reglamento Sucesorio Europeo, en la que un elenco de expertos juristas debatieron sobre cuestiones de interés como los conflictos de leyes en el País Vasco que generará el Reglamento Sucesorio Europeo o sus implicaciones fiscales.

En el seminario, que diseccionó la futura legislación sucesoria



Andrés Urrutia, en el uso de la palabra, durante el acto conmemorativo de la creación, en 2003, de la Academia Vasca de Derecho.

Europea que entrará en vigor el año 2015, se convino en la necesidad de que se garantice la aceptación y la fuerza ejecutiva, en todo el Mercado Interior, de los documentos públicos sucesorios, que deben tener en cualquier territorio de la Unión idéntico valor probatorio que en su país de origen o, al menos, el efecto más

próximo comparable. A continuación se celebró un acto conmemorativo del aniversario de la academia, en el que participaron el diputado general de Bizkaia, José Luis Bilbao; el vicepresidente de la Academia Vasca de Derecho, presidente de Euskaltzaindia y notario, Andrés Urrutia; el decano de los notarios vascos, Mario Martínez de Butrón, y su homólogo del Colegio de Abogados del Señorío de Bizkaia, Nazario Oleaga, entre otros.

# Aequitas dedica una doble jornada al análisis de la autotutela

Los pasados días 6 y 7 de junio se celebraron en Valladolid las jornadas organizadas por la Fundación Aequitas y la Fundación Caser por la dependencia bajo el título “Autotutela y demás mecanismos de promoción de la autonomía y de protección de personas mayores y con discapacidad”.

Este seminario tuvo como principal objetivo la reflexión acerca de la defensa de los derechos de los mayores y de las personas con discapacidad, así como el estudio y la difusión de los diferentes mecanismos jurídicos para la protección de su esfera personal y patrimonial existentes en nuestra legislación. En el mismo se destacó la necesidad de crecer en la sensibilización social y jurídica sobre las situaciones de internamiento de las personas en situación de vulnerabilidad por carecer de la conciencia y de la capacidad para la toma de decisiones sobre su vida, de igual modo que existe en el orden civil y penal en los casos de privación de libertad de cualquier persona con capacidad.

Estas fueron las principales conclusiones de una doble jornada,

En la jornada se destacó la necesidad de crecer en la sensibilización social y jurídica sobre las situaciones de internamiento de las personas en situación de vulnerabilidad

da, muy intensa en cuanto a reflexiones jurídicas en torno a la autotutela, en la que intervinieron personalidades como Gonzalo López Ebri, teniente fiscal de la Comunidad Valenciana o María Eugenia Torres, abogada, quienes protagonizaron un primer taller práctico sobre las residencias de mayores y de personas con discapacidad, en el que se analizaron los internamientos involuntarios o la responsabilidad de los centros. Blanca Clavijo, patrona de Aequitas, y Antonio Martínez Maroto, jurista-gerontólogo, trataron los derechos en relación a la autonomía personal de los mayores.

La sesión del viernes contó con otras tres mesas redondas, una sobre autotutela y patrimonio protegido, a cargo de los notarios



De izquierda a derecha, Juan Sitges, director de la Fundación Caser para la Dependencia; María Teresa de la Fuente Escudero, decana del Colegio Notarial de Castilla y León; Jesús Fuertes Zurita, gerente de Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León; Ricardo González Cerrón, teniente fiscal de Castilla y León y Federico Cabello de Alba Jurado, notario de Montilla (Córdoba) y director del Área Social de la Fundación Aequitas.

María Ángeles Anciones y Belén Fernández Blázquez; otra sobre protección de mayores vulnerables, con Cristóbal Francisco Fábrega, fiscal coordinador de la Sección de Discapacidad de Jaén; una tercera sobre procedimiento de la determinación de la capacidad, con el notario Federico Cabello de Alba y la profesora de Civil, Cristina Guilarte, y un taller práctico sobre atención socio-sanitaria en Castilla y León.

## La adaptación de la Convención de la ONU sobre discapacidad llega a Oviedo

Bajo el título “¿Aplicamos los profesionales la Convención de Nueva York de protección de los derechos de las personas con discapacidad?”, tuvieron lugar las V Jornadas del Foro Derechos y Discapacidad y de la Fundación Aequitas en la sede del Colegio de Abogados de Oviedo, en las que también

colaboró el Colegio Notarial de Asturias.

A lo largo de la jornada, se trataron, en cuatro mesas redondas, temas tales como las medidas de apoyo a las personas con discapacidad; la eficacia real de las medidas alternativas a la modificación de la capacidad (guarda de

hecho, patrimonio protegido de las personas con discapacidad y poderes preventivos); la imputabilidad penal de las personas con discapacidad y su autonomía socio-sanitaria: el consentimiento informado, el internamiento en residencia geriátricas y las contenciones mecánicas.

# Toulouse acoge un coloquio europeo sobre sucesiones transfronterizas

La ciudad francesa de Toulouse fue sede el pasado 2 de julio de un debate titulado “Sucesiones transfronterizas: el ejemplo franco-español”, en el que se repasaron los aspectos civiles y fiscales que afectan a las sucesiones en el espacio común de la Unión Europea.

El coloquio se desarrolló dentro del marco del programa “Los notarios y el Derecho al servicio de las sucesiones transfronterizas”, proyecto cofinanciado por instituciones como la Comisión Europea; el Consejo General del Notariado español; el Centro de Nacional de la Enseñanza de la Profesión Notarial de Toulouse; el Centro de Formación Profesional Notarial y el Centro Notarial de Derecho Europeo, y se celebró en las instalaciones de la Universidad Capitole de Toulouse.

Este acto es el segundo de una serie de iniciativas bilaterales que tienen por objeto el estudio del Reglamento (UE) 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, así como la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa. Además de la creación de un certificado sucesorio europeo.

Con esta serie de coloquios bilaterales se quiere potenciar y fomentar el conocimiento, por parte de los notarios del espacio interior europeo, del nuevo reglamento comunitario en materia sucesoria. En paralelo, tratar de solventar las dudas que pueda plantear su aplicación.

**Participantes en el acto** . El coloquio contó con la asistencia de un total de 63 notarios, de los cuales 16 eran españoles. Asistieron, igualmente, profesores de la Universidad

---

El acto contó con la intervención de los notarios españoles María de Zulueta y Emilio Mezquita

---

de Toulouse y de Lyon. La reunión, tras el discurso de bienvenida, comenzó con una brillante presentación general del Reglamento de la UE de 4 de Julio 2012 en materia de sucesiones, a cargo profesor Cyril Nourissat, de la Universidad Jean Moulin de Lyon, para, con posterioridad, tomar el uso de la palabra Marjorie Devismese, doctora en Derecho y directora del Centro Notarial de Derecho Europeo, quien analizó la ley aplicable a las sucesiones con motivo de la entrada en vigor de Reglamento Europeo.

La última intervención matinal correspondió a la ponente española María de Zulueta Sagarra, notario de Sant Andreu de la Barca, quien trató los pactos sucesorios y otras

disposiciones mortis causa, siempre en relación al articulado de la mencionada norma reglamentaria.

Ya en la sesión vespertina, la coordinadora del proyecto “Testamentos Transfronterizos”, Celine Mangin, presentó la Asociación de Registros Europeos de Testamentos, que tiene por objeto la creación de un archivo que permita a los ciudadanos encontrar los testamentos otorgados en los diferentes Estados miembros. Le sucedió en el estrado Sylvaine Poillot-Peruzetto, profesora de Derecho Privado de la Universidad de Toulouse 1 Capitole, quien se encargó del análisis sobre la circulación de las decisiones y la recepción de las escrituras públicas respecto del Reglamento de la UE.

El coloquio finalizó con un caso práctico de una sucesión franco-española, agrupando los aspectos civiles y fiscales. En esta iniciativa merece destacarse la intervención de Emilio Mezquita Garcia-Granero, notario de Castelló d’Empuries, quien habló sobre la fiscalidad española y los problemas que genera la existencia de distintas legislaciones en este terreno tributario.



Algunos de los asistentes al coloquio.

Marie Alice Corandin-Beaulieu y Alfonso Cavallé, ambos en primer plano, durante la firma del acuerdo.



## Los notarios de España y Haití acuerdan reforzar la seguridad jurídica del Estado isleño

**El tratado de colaboración entre ambos países incluye la implantación gradual de medios telemáticos, de gestión y de mejora de los mecanismos de Justicia preventiva para facilitar el acceso a los servicios notariales a los sectores de la población haitiana menos favorecidos. Además, bajo esta fórmula de cooperación bilateral, se establece la creación de una comisión mixta de seguimiento que velará por el adecuado cumplimiento de los objetivos asumidos en el pacto.**

El acto oficial de la firma de este convenio entre la Asociación del Notariado de Haití, representada por su presidenta, Marie Alice Corandin-Beaulieu, y Alfonso Cavallé, delegado para Asuntos Americanos del Consejo General del Notariado de España, tuvo lugar en Puerto Príncipe, capital del Estado haitiano. Entre los objetivos asumidos por ambas partes se incluye la puesta en marcha de mecanismos para reforzar la seguridad jurídica preventiva notarial en la isla, a través del ejercicio profesional de alrededor de 300 notarios, así como cauces de entendimiento permanente en varios ámbitos. En especial, en el intercambio de conocimientos y experiencias en la aplicación de las tecnologías de la información y de la comunicación a la función notarial. Pero también en el terreno de la difusión de estudios, trabajos y eventos científicos y culturales, así como informes, consultas y dictá-

menes sobre los respectivos ordenamientos jurídicos nacionales o el fomento de actividades que contribuyan al progreso económico y social del país caribeño.

**Recursos financieros.** El acuerdo nace con carácter indefinido y contempla dotaciones financieras para la consecución de sus fines, así como una comisión mixta de seguimiento en el marco de los propósitos declarados desde la Unión Internacional del Notariado (UINL) y seguidos por el Notariado español, especialmente en las latitudes latinoamericanas, de reforzar la función notarial y la Justicia preventiva como contribución al estímulo de la paz y la reducción de las desigualdades.

[El acuerdo nace con carácter indefinido y contempla dotaciones financieras para reforzar la seguridad jurídica, impulsar la economía y reducir las desigualdades sociales](#)



## Croacia se convierte en el socio número 22 de CNUE

El pasado 1 de julio, con motivo del ingreso oficial de Croacia como vigésimo octavo socio de la Unión Europea, tuvo lugar también la incorporación del Notariado de este país balcánico en el seno de CNUE. Será el país número 22 que se adhiere al Consejo de Notariados de la UE. El presidente de Notarios de Europa, el luxemburgués Frank Molitor, fue el encargado de dar la bienvenida a la máxima institución notarial croata de la que resaltó que “no es nueva en nuestra estructura porque ha sido ya miembro observador durante años”. Del mismo modo, Molitor mostró su confianza en que en un periodo corto de tiempo, el Notariado de Croacia asumirá proyectos como la Red Notarial Europea. Por su parte, Lucija Popov, presidenta de los notarios croatas dijo en el discurso de ingreso que espera “poder contribuir, al lado de los colegas europeos, a impulsar el área de Justicia, Libertad y Seguridad”, tal y como establecen los tratados comunitarios.

El Notariado croata cuenta con aproximadamente 500 fedatarios y tienen fuentes raíces históricas como país con cultura mediterránea y con sistema de seguridad jurídica preventiva desde el siglo XVII. Aun así, este modelo fue suspendido durante su periplo como república integrante de Yugoslavia, hasta que se restableció la profesión notarial en 1994. La ceremonia oficial de acceso de Croacia a CNUE se realizará el próximo 26 de septiembre en Bruselas.

## PLAN ESTATAL FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN 2013-2016

BOE: 10/04/2013

► Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

### Notas generales:

A.- Los objetivos del Plan son:

► Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en el fomento del alquiler, de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.

► Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

► Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

► Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación.

► Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

B.- Para la consecución de sus objetivos el Plan se estructura en los siguientes Programas:

1.- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

2.- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.

4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.

5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.

6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.

7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

En las Disposiciones comunes a los programas de fomento de la rehabilitación edificatoria, de fomento de la regeneración y la renovación urbanas y para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, en el artículo 31 (Colaboración público-privada), de su letra F) se desprende que las Administraciones públicas y las entidades adscritas o dependientes de las mismas, las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de viviendas y las asociaciones administrativas constituidas al efecto, los propietarios de terrenos, construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprove-

chamiento, así como las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración o renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.



## LEY DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

BOE: 15/05/2013

► Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

### Notas generales:

Capítulo I: Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

Artículo 3. Modificación de la Ley Hipotecaria, queda modificada como sigue:

Uno. Se añade un apartado 3 al artículo 21.

Dos. Se añade un tercer párrafo al artículo 114.

Tres. Se modifica el artículo 129: Letra b): La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades previstos en este precepto.

Artículo 6. Fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario en la comercialización de los préstamos hipotecarios.

1. En la contratación de préstamos hipotecarios a los que se refiere el apartado siguiente se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita, en los términos que determine el Banco de España, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.

2. Los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un prestatario, persona física, en los que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza;

b) que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien;

c) que se concedan en una o varias divisas.

Capítulo III: Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria: Modificaciones en la LEC.

Capítulo IV: Modificación del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Disposición transitoria primera: Esta ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento.

Disposición transitoria quinta. Venta extrajudicial.

Entrada en vigor: 15 de mayo de 2013.



## LEY DE PROTECCIÓN Y USO SOSTENIBLE DEL LITORAL Y MODIFICACIÓN LEY DE COSTAS

BOE: 30/05/2013

► Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

**Notas generales:** Modifica los artículos 181.e) y 212.2 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

Modifica determinados preceptos de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

Materias: concesiones administrativas, costas marítimas, deslinde y amojonamiento, mar, obras, patrimonio de las Administraciones Públicas, playas, procedimiento sancionador, publicidad, puertos, suelo, urbanismo, zona marítimo-terrestre.

Entrada en vigor el 31 de mayo de 2013.



## LEY DE FLEXIBILIZACIÓN Y FOMENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS

BOE: 05/06/2013

► Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

**Notas generales:** Las principales novedades de esta Ley, entre otras, son: El reforzar la libertad de pactos y dando prioridad a la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la Ley así como la modificación de la duración del arrendamiento, reduciéndose de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita (artículos 9 y 10). Así como una serie de disposiciones tendentes a proteger la seguridad del tráfico jurídico:

Artículo 7.2. "En todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad".

Artículo 14. "El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el

artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el arrendamiento se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley, con anterioridad a la transmisión de la finca.

Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1.571 del Código Civil. Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen."

Artículo 27.4. "Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento.

El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el registro, y acreditar la consignación a su favor ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario."

Disposición transitoria primera: Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación. Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley.

Entrada en vigor: 6 de junio de 2013

## COMPRAVENTA DE VIVIENDA FUTURA E IMPOSIBILIDAD SOBREVENIDA

LA IMPOSIBILIDAD DE OBTENER FINANCIACIÓN BANCARIA NO EQUIVALE A IMPOSIBILIDAD SOBREVENIDA DE LA PRESTACIÓN

► STS 679/2013 - 18/01/2013 ► Ponente: José Ramón Ferrándiz Gabriel

**Notas generales:** El Tribunal Supremo (TS) resuelve en esta sentencia un caso planteado entre dos compradores de una vivienda aún no construida y una sociedad que se comprometió a entregarla. Se firmó en abril de 2008 un contrato privado (donde se entregó parte del precio), en tres meses se requirió para el otorgamiento de la escritura y en seis (noviembre del mismo año) se notificó la voluntad de resolver.

La voluntad de resolver, pretendiendo ampararla en el propio contrato privado, provenía de los compradores, que pretendían recuperar la cifra entregada a la firma del contrato privado (donde se perfeccionó el contrato), allanándose a perder -cláusula penal- una parte de lo entregado. El motivo alegado para la resolución, no en la demanda, sino en la contestación a la demanda reconvenicional fue la imposibilidad de obtener financiación.

El TS inicia su alegato calificando el contrato de compraventa y no de ejecución de obra. Éste último tiene unas posibilidades de resolución particulares con consecuencias también especiales.

Sigue el TS recordando cuáles son los motivos fundamentales para que la liberación del deudor se produzca por imposibilidad de cumplir la prestación, a saber:

1) La prestación imposible ha de ser diseñada a cargo del deudor en el acto constitutivo del vínculo y no otra.

2) La imposibilidad liberatoria ha de ser posterior a la celebración del contrato.

Calificado el contrato de compraventa y así las cosas, el TS arguye como causa fundamental para dar la razón a la sociedad vendedora la siguiente (extraída de la Sentencia del TS 433/1997, de 20 de Mayo): "existían más entidades de crédito" y que "la posible dificultad que hubiese habido en la obtención de dicho préstamo para financiar la construcción de la vivienda era cuestión razonablemente previsible a la celebración del contrato, sin perjuicio de que la mayor o menor dificultad de cumplimiento de una obligación nunca puede equivaler a la imposibilidad".

El TS estima el recurso de casación y se condena a los compradores al cumplimiento, exigiéndoles la parte del precio restante por satisfacer.

## LA PUBLICIDAD SOBRE UN OBJETO FORMA PARTE ESENCIAL DE LA OFERTA

EL CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD ES EXIGIBLE AUN CUANDO NO FIGURE EXPRESAMENTE EN EL CONTRATO CELEBRADO. EN CASO DE NO ENTREGARSE LOS ELEMENTOS COMUNES OFERTADOS PROCEDE UNA INDEMNIZACIÓN, QUE SE FIJARÁ ATENDIENDO AL VALOR DEL TERRENO Y LAS INSTALACIONES.

► STS 961/2013 - 28/02/2013 ► Ponente: O'Callaghan Muñoz, Xavier

**Notas generales:** En el folleto publicitario de una promoción de un complejo inmobiliario consta expresamente que los adquirentes recibirán los elementos comunes de la urbanización, consistentes en piscina, piscina infantil, pista de padel tenis y club social correspondiente. Sin embargo, esto, que se construyó, no se entregó en propiedad (el suelo es de titularidad municipal, y se adquirió un derecho de superficie), por lo que la comunidad de propietarios formuló la demanda correspondiente exigiendo la indemnización del perjuicio.

La sociedad demandada considera que la indemnización únicamente puede comprender la valoración del suelo, pero no la valoración de las instalaciones.

El Tribunal Supremo dice que la base de la indemnización ha sido el que no se ha cumplido la previsión contractual de entregar los elementos comunes ofertados, que comprenden no sólo el suelo, sino también lo construido en él. Aunque no constara en los contratos individuales la obligación de entregar dichas instalaciones como elementos comunes, sí constaba en la publicidad, que se integra en el contrato, pues según reiterada jurisprudencia, "los datos, características, condiciones que se incluyan en la publicidad, serán exigibles aun cuando no figuren en el contrato celebrado", como señala la Ley de Defensa de los consumidores y usuarios, concordante con las normas del Código Civil sobre autonomía de la voluntad y eficacia de los contratos, ya que disponen la obligatoriedad de lo pactado contractualmente, pero no sólo del texto del contrato, sino también de lo que se ha ofrecido en la publicidad.



## EXCEPCIÓN A LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR A LOS HIJOS

EXCEPCIÓN A LA ATRIBUCIÓN DEL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR A LOS HIJOS (ARTÍCULO 96 DEL CÓDIGO CIVIL)

► STS 1021/2013 - 15/03/2013 ► Ponente: Seijas Quintana, José Antonio

**Notas generales:** El artículo 96.1 del CC, para evitar controversias entre los progenitores, atribuye el uso de la vivienda familiar a los hijos y a quien ostenta su guarda y custodia, precisamente como titular de la obligación que le impone el artículo 154.2.1 del CC. Sin embargo, como precisó la STS de 5 de noviembre 2012, hay dos factores que eliminan el rigor de la norma cuando no existe acuerdo previo entre los cónyuges: 1º) el carácter no familiar de la vivienda sobre la que se establece la medida, entendiendo que una cosa es el uso que se hace de la misma vigente la relación matrimonial y otra distinta que ese uso permita calificarla de familiar si no

sirve a los fines del matrimonio porque los cónyuges no cumplen con el derecho y deber propio de la relación; y 2º) que los hijos no precisen de la vivienda por encontrarse satisfechas las necesidades de habitación a través de otros medios, solución ésta que requiere que la vivienda alternativa sea idónea para satisfacer el interés prevalente del menor (requisito que no se cumple si la vivienda alternativa ha sido cedida en régimen de precario al progenitor custodio).



## LAS CLÁUSULAS OSCURAS NO PUEDEN BENEFICIAR A QUIEN OCASIONÓ LA OSCURIDAD

HABIENDO DEFRAUDADO LA VENDEDORA LAS EXPECTATIVAS DE FINANCIACIÓN EN LAS QUE JUSTIFICADAMENTE CONFIABA LA COMPRADORA, PROCEDE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO, CONFORME AL ARTÍCULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL

► STS 2078/2013 - 12/04/2013 ► Ponente: Arroyo Fiestas, Francisco Javier

**Notas generales:** Se firma un contrato de compraventa, previendo, como medio de pago, la subrogación de la compradora en el préstamo hipotecario concedido a la parte vendedora. A la compradora no se le admite la subrogación por la acreedora del vendedor, ni obtiene financiación por alguna otra entidad. La parte vendedora reclama el cumplimiento del contrato, oponiéndose la compradora, alegando que se le había garantizado la subrogación en el préstamo hipotecario, lo que niega la vendedora, que dice que sólo se comprometió a facilitar información sobre el préstamo.

El Tribunal Supremo, examinando la redacción del contrato, llega a la conclusión que es altamente confusa, pues de los términos de la misma la compradora pudo entender razonablemente que le iba a efectuar una oferta vinculante de préstamo, por acuerdo entre el Banco y la vendedora, lo que sin duda era un aliciente esencial para la compra. Conforme al 1.288 del CC, las cláusulas oscuras no pueden beneficiar a quien ocasionó la oscuridad, a saber, la vendedora y promotora. Por tanto, habiendo defraudado la vendedora las expectativas de financiación en las que justificadamente confiaba la compradora, procede mantener la resolución del contrato, conforme al artículo 1.124 CC.



## CUSTODIA COMPARTIDA COMO REGLA GENERAL Y NO EXCEPCIÓN

LA CUSTODIA COMPARTIDA COMO REGLA GENERAL Y NO COMO EXCEPCIÓN, SIEMPRE QUE SEA BENEFICIOSA PARA EL MENOR.

► STS 2246/2013 - 29/04/2013 ► Ponente: José Antonio Seijas Quintana

**Notas generales:** El TS aborda el complejo tema de la custodia compartida de los hijos para sentar doctrina jurisprudencial. Recuerda que la Sentencia del Tribunal Constitucional 185/2012, de 17 de octubre, ha declarado inconstitucional y nulo el inciso "favorable" del infor-

me del Ministerio Fiscal contenido en el artículo 92.8 del Código Civil (CC), según redacción dada por la Ley 15/2005, de 8 de julio, de tal forma que corresponde exclusivamente al Juez o Tribunal verificar si concurren los requisitos legales para aplicar este régimen y valorar si debe o no adoptarse tal medida considerando cuál sea la situación más beneficiosa para el niño; y si bien se confiere a los progenitores la facultad de autorregular tal medida y el Ministerio Fiscal tiene el deber de velar por la protección de los menores en este tipo de procesos, sólo a aquel le corresponde la facultad de resolver el conflicto que se le plantea.

El artículo 92 del CC, según interpretación de la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de abril de 2012, establece dos posibilidades para que pueda acordarse la guarda y custodia compartida: cuando se dé la petición conjunta por ambos progenitores (párrafo 5) y la del párrafo 8, que permite "excepcionalmente y aun cuando no se den los supuestos del apartado cinco", acordar este tipo de guarda "a instancia de una de las partes", con los demás requisitos exigidos.

Sienta como doctrina jurisprudencial que la interpretación de los artículos 92,5 así como los apartados siguientes, el 6 y el 7 del CC, debe estar fundada en el interés de los menores que van a quedar afectados por la medida que se deba tomar, que se acordará cuando concurren criterios tales como la práctica anterior de los progenitores en sus relaciones con el menor y sus aptitudes personales; los deseos manifestados por los menores competentes; el número de hijos; el cumplimiento por parte de los progenitores de sus deberes en relación con los hijos y el respeto mutuo en sus relaciones personales; el resultado de los informes exigidos legalmente, y, en definitiva, cualquier otro que permita a los menores una vida adecuada, aunque en la práctica pueda ser más compleja que la que se lleva a cabo cuando los progenitores conviven.

Señalando que la redacción del artículo 92 no permite concluir que se trate de una medida excepcional, sino que al contrario, habrá de considerarse normal e incluso deseable, porque permite que sea efectivo el derecho que los hijos tienen a relacionarse con ambos progenitores, aun en situaciones de crisis, siempre que ello sea posible y en tanto en cuanto lo sea.



## ALTERACIÓN DE ELEMENTO COMÚN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

FLEXIBILIZACIÓN DE EXIGENCIAS NORMATIVAS EN MATERIA DE MAYORÍAS

► STS 2256/2013 - 09/05/2013 ► Ponente: Francisco Javier Arroyo Fiestas

**Notas generales:** Las exigencias normativas en materia de mayorías deben ser interpretadas de modo flexible cuando se trata de locales comerciales situados

en edificios en régimen de propiedad horizontal. Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa.

Al amparo de la falta de unanimidad de la comunidad de propietarios, se pretendía en muchos casos impedir la aplicación de la norma que autorizaba la realización de determinadas obras recogidas en el Título Constitutivo o en los estatutos, por considerar que la exigencia de un consentimiento unánime es una norma de derecho necesario que, como tal, no puede ser modificada por la voluntad de los particulares. La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario.



## NULIDAD CLÁUSULAS SUELO EN CONTRATOS CON CONSUMIDORES

EL TRIBUNAL SUPREMO DECLARA LA NULIDAD DE LAS CLÁUSULAS SUELO CONTENIDAS EN LAS CONDICIONES GENERALES DE LOS CONTRATOS SUSCRITOS CON CONSUMIDORES DESCRITOS EN ESTA SENTENCIA

► STS 1916/2013 - 09/05/2013 ► Ponente: Rafael Gimeno-Bayón Cobos

**Notas generales:** Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil (Pleno), dictada en los Recursos de Casación y extraordinario por infracción procesal núm. 485/2012, cuyo fallo declara la nulidad de las cláusulas suelo contenidas en las condiciones generales de los contratos suscritos con consumidores descritas en los apartados 2, 3 y 4 del antecedente de hecho primero de esta sentencia, declara la subsistencia de dichos contratos de préstamo hipotecario en vigor, concertados con consumidores en los que se hayan incluido las cláusulas cuya utilización se ordena cesar

y eliminar, y no ha lugar a la retroactividad de esta sentencia, que no afectará a las situaciones definitivamente decididas por resoluciones judiciales con fuerza de cosa juzgada ni los pagos ya efectuados en la fecha de publicación de la sentencia.



## DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES

DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES: INCLUSIÓN DE TAL DERECHO EN EL ACTIVO DE LA SOCIEDAD

► SAP de Burgos 474/2012 - 09/11/2012 ► Ponente: Bugidos San José, Mauricio

**Notas generales:** Se discute si es correcto incluir en el activo de la sociedad de gananciales, a la hora de liquidarla en una situación de crisis conyugal, el derecho de uso que uno de los cónyuges tiene concedido sobre la que fue vivienda familiar y si, en consecuencia, es correcto que se minore la cuota de participación de dicho cónyuge en la propiedad del referido inmueble. El tribunal llega a la conclusión de que el derecho de uso referido no puede ser considerado como carga o deuda de la sociedad de gananciales, con fundamento en el artículo 1.398 del Código Civil (CC) y en la doctrina sentada por las sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 1993 y de 23 de enero de 1998, que afirmó que tal derecho de uso no tiene la consideración de carga susceptible de devaluar el precio del bien o como deuda de la sociedad de gananciales. Así las cosas, la conclusión resulta inevitable: una vez descartado que el derecho de uso a que nos venimos refiriendo pueda ser entendido como una carga de la sociedad de gananciales e independientemente de la naturaleza jurídica del mismo (cuestión discutida, incluido el hecho de que su carácter personal dificulta calificarlo de derecho patrimonial), lo que es indudable es que tiene un contenido económico, aunque el derecho tenga el carácter de intransmisible. Tal contenido económico supone ventaja para el que disfruta el derecho, que lógicamente no tiene que hacer desembolso alguno para disfrutar de una vivienda, y desventaja para el que no disfruta del derecho y ve minorado su patrimonio ante la necesidad de proveerse de vivienda.

En definitiva, es correcto incluir en el activo de la sociedad de gananciales tanto el derecho de propiedad de la vivienda como el derecho de uso.



## DETERMINACIÓN DEL OBJETO SOCIAL

LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO (DGRN) RECHAZA LA CALIFICACIÓN, DE SEGUIR EL CRITERIO DEL CALIFICADOR EL OBJETO SOCIAL SE VOLVERÍA INDETERMINADO

► Resolución DGRN 04/01/2013 ► BOE: 07/02/2013

**Notas generales:** Se trata de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, en la que se describe su objeto social, en los siguientes términos:

El objeto social será la realización de cualesquiera de las siguientes actividades. La compraventa de todo tipo de vehículos de motor (automóviles, camiones, autocares,...) así como de todos sus accesorios.” La cuestión controvertida surge de que se inscribió la referida cláusula excluyendo la inscripción una parte de la misma, en concreto los puntos suspensivos que aparecen al final de las expresiones contenidas entre paréntesis «por no admitirse expresiones inconcretas o indeterminadas como son los puntos suspensivos.

El notario recurre este proceder registral por entender que la dicción de la cláusula transcrita en modo alguno deja indeterminado el objeto, pues la cita entre paréntesis de algún ejemplo, tras la delimitación de un género de comercio, no provoca indeterminación alguna, sin embargo al mutilarse la frase entre paréntesis, omitiendo los puntos suspensivos finales, se ha alterado el sentido de la cláusula estatutaria. Y así lo confirma la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) al afirmar que la supresión de los puntos suspensivos, utilizados aquí como expresión equiparable al vocablo “etcétera”, altera el significado de aquella frase, restringiendo o limitando el significado de la oración principal. Lo que es indudable es que las actividades especificadas en la disposición estatutaria cuestionada por la calificación impugnada acotan suficientemente el sector de la realidad económica en que la sociedad pretende desarrollar su objeto.

A la vista de cuanto antecede, esta Dirección General ha acordado reiterar la obligación de motivar las notas de calificación en los términos que establece el artículo 19 de la Ley Hipotecaria y estimar este recurso los términos que resultan de los precedentes razonamientos.



## VALIDEZ DE LA JUNTA GENERAL CONVOCADA POR ADMINISTRADOR CESADO

LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO (DGRN) CONFIRMA EL CRITERIO DEL REGISTRADOR. SÓLO CABE LA CONVOCATORIA JUDICIAL DE LA JUNTA, PUES EL ADMINISTRADOR QUE LA CONVOCA YA TENÍA LA RENUNCIA DE SU CARGO INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL

► Resolución DGRN 06/03/2013 ► BOE: 11/04/2013

**Notas generales:** Se debate en este recurso la inscripción de un acta notarial de junta general de sociedad de responsabilidad limitada en la que se acuerda el nom-

bramiento de administrador único. La registradora Mercantil la deniega por no haber sido la junta debidamente convocada. Como cuestión de hecho relevante hay que señalar que, en efecto, consta inscrita en el registro mercantil la renuncia del administrador único en virtud de acuerdo de junta general extraordinaria, sin nombramiento de nuevo administrador de la sociedad. El recurso no puede prosperar. Este Centro Directivo ha dado lugar a una doctrina que ha sido objeto de evolución y progresiva matización, de la cual resulta que para inscribir la renuncia del administrador único no es necesario acreditar la celebración de junta general convocada para proveer el cargo. En la evolución de la doctrina de esta DGRN se atisba una distinción entre dos supuestos: Aquellos en que la renuncia del administrador deja al órgano de administración inoperante para el ejercicio de las funciones de su competencia -por ejemplo, renuncia de un administrador mancomunado o la de la mayoría de los miembros del órgano colegiado- pero permanece en el cargo alguno de ellos; de aquellos otros en que renuncian todos los administradores, distinción que no deja de tener apoyo tanto lógico como legal.

En efecto, el artículo 171.1 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) distingue entre el supuesto de permanencia de algún administrador, en que le habilita para que directamente pueda convocar la junta, y aquel en que tal circunstancia no se da y en el que la legitimación de los socios es para solicitar la convocatoria judicial. En el presente expediente la renuncia del administrador único ha sido plenamente efectiva, habiéndose practicado la inscripción correspondiente, "siendo nula por tanto la convocatoria efectuada y los acuerdos adoptados en ella". A falta de órgano de administración que pueda convocar, procede la aplicación de lo dispuesto en el artículo 171 de la LSC, cualquier socio puede solicitar del juez de lo Mercantil del domicilio social la convocatoria de junta general para el nombramiento de los administradores.



## EJECUCIÓN HIPOTECARIA CON PLURALIDAD DE DEUDORES

ES NECESARIO QUE LA DEMANDA Y EL REQUERIMIENTO DE PAGO SE DIRIJAN CONTRA TODOS LOS PRESTATARIOS, SEAN O NO HIPOTECANTES

► Resolución DGRN 07/03/2013 ► BOE: 11/04/2013

**Notas generales:** Reitera la doctrina de las resoluciones de 29 de Noviembre de 2012, según la cual, para inscribir un decreto de ejecución hipotecaria y el consiguiente mandamiento de cancelación de cargas, será preciso que la demanda y el requerimiento de pago se dirija contra todos los prestatarios, sean o no hipotecantes. Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) que no basta con la demanda y el requerimiento dirigido al deudor hipotecario que constituyó la hipoteca sobre una finca de su propiedad ya que, los restantes deudores, aunque no sean hipotecantes, no pueden ser equiparados a meros fiadores solidarios, como alega el recurrente.



## ADJUDICACIÓN DE BIEN PRIVATIVO AL OTRO ESPOSO EN CONVENIO REGULADOR

ADJUDICACIÓN DE UN BIEN PRIVATIVO DE LA ESPOSA AL ESPOSO EN VIRTUD DE CONVENIO REGULADOR APROBADO JUDICIALMENTE

► Resolución DGRN 09/03/2013 ► BOE: 15/04/2013

**Notas generales:** Se presenta como título para inscribir a nombre del esposo una plaza de garaje privativa de su mujer el testimonio judicial del convenio regulador de divorcio de mutuo acuerdo, denegándose la inscripción, lo que confirma el Centro Directivo según su reiterada doctrina de que las transmisiones adicionales entre los cónyuges ajenas al procedimiento de liquidación, como es el supuesto concreto constituyen un negocio independiente que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización debido a diferente causa negocial ajena a la liquidación del patrimonio ganancial.



## VENTA EXTRAJUDICIAL, CERTIFICACIÓN DE CARGAS Y TRACTO SUCESIVO

LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO (DGRN) CONFIRMA EL CRITERIO DEL REGISTRADOR. NO SE PUEDE EXPEDIR LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS SI CONSTA LA HIPOTECA A FAVOR DE UNA ENTIDAD Y REGISTRALMENTE NO SE HA HECHO CONSTAR LA SUCESIÓN UNIVERSAL

► Resolución DGRN - 19/03/2013 ► BOE: 17/04/2013

**Notas generales:** En el presente expediente, instada por notario la expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución extrajudicial de una hipoteca cuyo titular según Registro es XXX, el registrador deniega la expedición de la misma y consiguientemente acuerda no practicar la correspondiente nota marginal prevenida en el artículo 236.b.2 del Reglamento Hipotecario por no hallarse inscrita la hipoteca a favor del ejecutante XXX Banco, SA. El notario que solicitó la certificación recurre ante esta Dirección General alegando básicamente:

Que el tracto sucesivo no es obstáculo para la expedición de la certificación (...) y que tratándose de cambios de titularidad derivados de procesos de sucesión universal o en bloque, basta con que en ese momento conste ya inscrita en el Registro Mercantil la correspondiente modificación estructural operada, y singularmente en el propio Registro de la Propiedad competente, al estar recogida ya la sucesión de titularidades intermedias en folios abiertos a otras fincas. La DG por su parte, tiene declarado que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, se erige como requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta dirección general (Resolución de 25 de noviembre de 2002).

La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conocimiento para aquel que consulta los libros del registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho. Todo ello sin olvidar la labor interruptiva de la prescripción de la acción hipotecaria que estas notas marginales de expedición de certificación de dominio y cargas presentan conforme a lo dispuesto por el artículo 1.973 del Código Civil, impidiendo con su cons-

tancia el juego de la cancelación de hipoteca por caducidad a que alude el último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria (Resolución de 8 de marzo de 2005). Teniendo en cuenta por tanto la importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipotecaria, la defensa del deudor y las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución -generalmente el acreedor- y a falta de éste por el deudor titular de la finca, debe concluirse la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto por otra parte fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca.



## EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA 'INMATRICULAR' FINCA QUE PROCEDE DE OTRA INSCRITA

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULAR FINCA QUE PROCEDE DE OTRA FINCA INSCRITA QUE FUE OBJETO DE AGRUPACIÓN

► Resolución DGRN 01/04/2013 ► BOE: 23/04/2013

**Notas generales:** Se presenta en el Registro auto de expediente de dominio para inmatricular una finca que según el Registro fue objeto de agrupación en una fecha anterior a la iniciación del expediente y del título adquisitivo que invoca la promotora. Se deniega la inscripción por los siguientes motivos:

1.- La incongruencia de la resolución dictada al utilizar expediente de dominio para inmatricular cuando se trata de una finca que procede de otra inscrita.

El Centro Directivo confirma la calificación puesto que considera que en este caso debe utilizarse el expediente de dominio de reanudación de tracto, que está sujeto a reglas y requisitos específicos y distintos al inmatriculador.

2.- Ausencia de intervención de los titulares registrales, lo que confirma la DGRN precisamente porque con un expediente de reanudación de tracto uno de sus trámites es el llamamiento al procedimiento del titular registral o sus causahabientes.

3.- Falta de correcta descripción de la porción segregada, así como de la preceptiva licencia de segregación o declaración de innecesariedad, también confirmado por la DGRN.



## COMPRAVENTA DE PARTES INDIVISAS DE FINCA SIN LICENCIA DE SEGREGACIÓN

SE DENIEGA INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES INDIVISAS DE FINCA RÚSTICA POR EXISTIR PARCELACIÓN ENCUBIERTA Y SER NECESARIO LICENCIA DE PARCELACIÓN

► Resolución DGRN 15/04/2013 ► BOE: 17/05/2013

**Notas generales:** Se deniega inscripción de escritura de compraventa de participaciones indivisas de fincas rústicas ubicadas en Andalucía en la que concurren las siguientes circunstancias: se trata de suelo calificado como rústico, no hay atribución de uso exclusivo de un espacio susceptible de constituir finca independiente, ni elemento objetivo que pudiera llevar a la conclusión de que existe una parcelación, por considerar de aplicación lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y por tanto siendo necesario licencia de parcelación.

El Centro Directivo estima el recurso y revoca la calificación por entender que no toda venta de participaciones indivisas de una finca trae consigo una parcelación puesto que sería necesario o bien que se atribuyera el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente o bien algún otro elemento de juicio que pudiera llevar a la conclusión de la existencia de parcelación.



## REQUISITOS PARA CONVOCAR JUNTA UNIVERSAL

ES IMPRESCINDIBLE EL ACUERDO UNÁNIME TANTO DE SU CELEBRACIÓN COMO DEL ORDEN DEL DÍA A TRATAR

► Resolución DGRN 24/04/2013 ► BOE: 28/05/2013

**Notas generales:** Se celebra una junta debidamente convocada, a la que acude el 100% del capital social presente o representado.

Al llegar al punto de Ruegos y preguntas se decide discutir el nombramiento de un auditor de cuentas voluntario (la sociedad no está obligada a verificación contable) y se nombra un auditor con el voto favorable de todos menos de una socia minoritaria.

Esta socia fue la que precisamente tras recibir la convocatoria de la Junta, dirigió escrito al presidente del Consejo de Administración, pidiéndole que suspendiera todas las convocatorias de Juntas Generales y orden del día, hasta el nombramiento de un auditor. El presidente de la junta en el turno de ruegos y preguntas sacó a colación el asunto y se votó con el resultado mencionado. La socia hace constar su oposición al acuerdo en aras a una futura impugnación.

El registrador rechaza el nombramiento del auditor porque no estaba previsto en el orden del día de la convocatoria.

La sociedad recurre diciendo que la junta era universal porque comparecieron todos los socios presentes y representados, y todos decidieron discutir el asunto del auditor; la socia disidente porque era la que lo había propuesto, y los demás porque votaron a favor. Entiende el recurrente que hubo unanimidad para discutir el asunto, y por tanto, para entenderse dentro del orden día; pero que esta unanimidad prevista para su toma en cuenta, no es necesaria para la votación.

La DGRN rechaza el recurso y confirma la nota.

Estima que para que la Junta sea Universal deben cumplirse tres requisitos: presencia de todo el capital social presente o representado; unanimidad para su celebración; y unanimidad en cuanto a los asuntos a tratar.

Precisamente esta unanimidad en los asuntos a tratar es lo que no resulta claro en el presente asunto, puesto que la socia si bien pudo proponerlo mediante escrito al Presidente, puede que no hubiera aceptado la celebración de la Junta si hubiera sabido que se fuera a tratar ese tema en concreto, por si tuviera que estudiarlo más en profundidad o por si hubiera querido que se tratara de modo específico para que todos los socios tuvieran la información adecuada. La Jurisprudencia ha salvado a veces el expresar el acuerdo unánime a tratar un asunto en el orden del día, cuando dicho acuerdo ha sido votado por unanimidad.

En este caso, los términos de la oposición a la votación, para impugnar posteriormente el acuerdo, no deja clara que su postura fuera favorable a discutir el asunto. Además posteriormente se han presentado al Registro Mercantil solicitudes para el nombramiento de Auditor al amparo del artículo 265.2 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), tanto de un socio Administrador, como de la propia socia disidente, lo que deja claro que nin-

guna de las partes estimaban que el acuerdo de la Junta discutida fuera válido por sí solo.

Además concluye que el interpretar en este caso cual fue la voluntad verdadera de la socia disidente, si aceptar la discusión del asunto o no, es un tema que sobrepasa el ámbito del recurso gubernativo.



## PROPIEDAD HORIZONTAL Y PRINCIPIO DE 'INOPONIBILIDAD' DE LO NO INSCRITO

EL ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS POR EL QUE SE MODIFICA EL TÍTULO CONSTITUTIVO, NO SERÁ INSCRIBIBLE SI EN EL MOMENTO DE PRESENTARSE EN EL REGISTRO YA HAN INSCRITO SU TÍTULO OTROS PROPIETARIOS QUE ADQUIRIERON CON POSTERIORIDAD AL MISMO

► Resolución DGRN 25/04/2013 ► BOE: 28/05/2013

**Notas generales:** Para comprender esta resolución es importante conocer la cronología de los hechos:

La Junta de Propietarios de un edificio, adopta un acuerdo, en enero de 2006, por el que se cambia el uso de un local a vivienda y se divide en nueve apartamentos. Dicho acuerdo es adoptado por la mayoría legalmente exigible y con la correspondiente licencia municipal (fecha en noviembre de 2010), elevándose a público mediante escritura de fecha 24 de Octubre de 2012.

Presentada la escritura en el Registro, en Noviembre del año 2012, la registradora deniega el asiento toda vez que figuraban inscritos los títulos de nuevos propietarios que, no habiendo sido parte en el citado acuerdo, al haber adquirido su derecho con posterioridad al mismo, sin embargo, habían presentado sus títulos en el Registro con anterioridad.

La dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) confirma la calificación registral al entender que del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en relación con los artículos 13, 17 y 32 de la Ley Hipotecaria (LH), se concluye que la modificación contenida en el título que se pretende inscribir constituye una carga oculta para los propietarios actuales que, gozando de la protección registral, no la consintieron en su día -ya que todavía no eran dueños-.

El Centro Directivo rechaza los argumentos del notario recurrente en el sentido de considerar que el artículo 32 de la LH no es aplicable en este caso, puesto que el acuerdo de la Junta no puede considerarse un título de dominio inscribible y no inscrito. Para la DGRN, el acuerdo de la Junta integra junto con la escritura un título complejo, que implica una auténtica "modificación de dominio", siéndole aplicable, por tanto, el principio de inoponibilidad de lo no inscrito.